



DOCUMENTO N°4: ORDENANZAS REGULADORAS.

ÍNDICE.

ÍNDICE.....	1
1.- DETERMINACIONES GENERALES.....	2
2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	4
3.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.....	7
3.1.- PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	7
3.2.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.....	9
4.- REGULACIÓN DE USOS.....	12
5.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA	14
5.1.- ZONA LOGÍSTICA (LOG-1).....	14
5.1.1 <i>Ámbito y tipología.</i>	14
5.1.2 <i>Condiciones de Uso.</i>	14
5.1.3 <i>Condiciones de la Edificación.</i>	15
5.1.4 <i>Condiciones específicas de tramitación.</i>	16
5.1.5 <i>Condiciones Estéticas.</i>	17
5.2.- ZONA ADMINISTRATIVA Y COMERCIAL (DOT-1).....	17
5.2.1 <i>Ámbito y tipología.</i>	17
5.2.2 <i>Condiciones de Uso.</i>	17
5.2.3 <i>Condiciones de la Edificación.</i>	17
5.2.4 <i>Condiciones de Urbanización.</i>	18
5.3.- ZONA ESTACIÓN DE SERVICIO (DOT-2).....	18
5.3.1 <i>Ámbito y tipología.</i>	18
5.3.2 <i>Condiciones de Uso.</i>	18
5.3.3 <i>Condiciones de la Edificación.</i>	18
5.3.4 <i>Condiciones de Urbanización.</i>	19
5.4.- ZONA TALLER DE SERVICIOS (DOT-3).....	19
5.4.1 <i>Ámbito y tipología.</i>	19
5.4.2 <i>Condiciones de Uso.</i>	19
5.4.3 <i>Condiciones de la Edificación.</i>	19
5.4.4 <i>Condiciones de Urbanización.</i>	20
5.5.- ZONA ESTACIONAMIENTO (DOT-4).....	20
5.5.1 <i>Ámbito.</i>	20
5.5.2 <i>Condiciones de Uso.</i>	20
5.5.3 <i>Condiciones de la Edificación.</i>	20
5.6.- ZONA PARA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.	21
5.6.1 <i>Ámbito.</i>	21
5.6.2 <i>Condiciones de Uso.</i>	21
6.- DISPOSICIÓN ADICIONAL AL PLAN ESPECIAL.	21

1.- DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 1: Objetivo

El presente Plan Especial de interés supramunicipal de ordenación constituye el documento urbanístico de ordenación que permite desarrollar el Centro de Transporte de Mercancías de Interés Autonómico de Bailén (CTM Bailén), contemplado en el Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte de Andalucía (PISTA) como área logística de primer nivel. El Plan tiene por objeto establecer las determinaciones sobre la ordenación urbanística del conjunto del área.

Se ha tenido en consideración el planeamiento vigente en el municipio y los antecedentes urbanísticos y de carácter sectorial al presente documento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Bailén aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 05 de junio de 1992.
- Plan Especial de Reserva en el Término Municipal de Bailén para implantar un Centro de Transporte de Mercancías de Interés Autonómico, con aprobación definitiva mediante Orden de 13 enero de 2009 (BOJA núm. 87, de 8 de mayor), de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.
- Plan Funcional del Centro de Transporte de Mercancías de Interés Autonómico de Bailén (Jaén), aprobado por Orden del 4 de marzo de 2009.

Artículo 2: Ámbito

El ámbito de aplicación de la normativa es el delimitado en el presente Plan Especial de Interés Supramunicipal de Ordenación del Centro de Transportes de Mercancías de Interés Autonómico de Bailén, que viene definido en el Documento N° 2, Planos de Información.

La superficie destinada para el Centro de Transporte de Mercancías de Interés Autonómico en el Término Municipal de Bailén es, en un principio, de 34,63 Has, resultando finalmente un ámbito de 32,02 Has, una vez se actualiza con la modificación del enlace

correspondiente al “Anteproyecto de Adecuación, Reforma y Conservación del Corredor de Andalucía A-4, Autovía del Sur, PP.KK. 245,039 al 347,500. Tramo: Límite Provincia Ciudad Real – Límite Provincia de Córdoba”, de la Subdirección General de Conservación y Explotación (DGC, Ministerio de Fomento).

Actualmente dicho ámbito presenta un campo de olivos de secano, delimitado por:

- La Autovía de Andalucía, A-4, al norte.
- La Carretera de Linares a Baños de la Encina A-1200 al este, con el Polígono Industrial Guadiel al otro margen de dicha carretera.
- Propiedades privadas de características similares a la zona de estudio, al sur y al oeste, con cultivos de olivos, propios de la provincia de Jaén.

Artículo 3: Vigencia del Plan Especial

El Plan Especial tiene vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado en la legislación vigente.

Artículo 4: Efectos del Plan Especial

La entrada en vigor del Plan Especial implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados el artículo 34 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 5: Documentación del Plan Especial

El Plan Especial consta de la siguiente documentación:

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA Y ANEJOS.	DOCUMENTO Nº4: ORDENANZAS REGULADORAS.
DOCUMENTO Nº2: PLANOS DE INFORMACIÓN.	DOCUMENTO Nº5: PLAN DE ETAPAS.
DOCUMENTO Nº3: PLANOS DE ORDENACIÓN.	DOCUMENTO Nº6: ESTUDIO ECÓNOMICO Y DE GESTIÓN.

Artículo 6: Interpretación y jerarquización de la documentación.

Con carácter general, la jerarquía de las determinaciones comprendidas en el Plan Especial, en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las mismas, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normativa	4. Memoria
2. Determinaciones numéricas de la memoria	5. Plan de etapas
3. Planos	6. Evaluación económica

2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 7: Ejecución del Planeamiento

La iniciativa para la promoción y el establecimiento de las fases definidas en el Plan especial de interés supramunicipal de ordenación se iniciará, con carácter exclusivo, por la Conserjería competente en materia de transportes de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de la Agencia Pública de Puertos.

Artículo 8. Instrumentos complementarios de ordenación

El Plan Especial establece la ordenación estructural del ámbito de actuación, siendo posible la ejecución de los elementos estructurantes y de articulación interior, mediante Proyectos de Ejecución de Obras de Infraestructura.

Al no existir ciertas determinaciones estructurales en el planeamiento de rango superior, el Plan Especial va a establecer la ordenación estructural, o al menos va a contener determinaciones de carácter estructural conforme al artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), pero además, al ser un Plan Especial de Interés Supramunicipal de Ordenación del Centro de Transporte de Mercancías de Interés Autonomo de Bailén contendrá la ordenación pormenorizada propia de estos instrumentos de planeamiento.

Las modificaciones de esta ordenación estructural que pudieran plantearse en el futuro se llevarán a cabo mediante su revisión o modificación de acuerdo con el Art. 36 de la LOUA.

Artículo 9: Estudios de detalle

Una vez se incorpore el ámbito del CTM al PGOU de Bailén como suelo urbanizable, se podrán tramitar Estudios de Detalle que permitirán modificar las determinaciones reguladas en el Art. 15 de la LOUA y en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle, dado el carácter supramunicipal del Plan corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo, y se tramitarán a instancia de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

Son funciones del Estudio de Detalle:

- a) La ordenación de volúmenes edificables en el interior de la manzana distribuyendo la edificabilidad máxima asignada a ésta entre las diferentes manzanas resultantes en su interior.
- b) El establecimiento del viario interior de maniobra de la manzana necesario para asegurar el acceso a las manzanas edificables resultantes, fijando las alineaciones y sus rasantes.
- c) Estudio de tipologías edificatorias, especificando sus condiciones de edificación y estéticas. Cuando se trate de naves modulares deberán contar con un proyecto de edificación unitario.

Artículo 10. División de terrenos y parcelación

La división de terrenos en unidades aptas para la edificación se realizará según la normativa aplicable en función del régimen del suelo.

No podrán tramitarse Proyectos de Parcelación hasta que el suelo del ámbito del Plan Especial no se clasifique como urbanizable.

Artículo 11. Proyectos de Obras de Edificación

El proyecto de edificación sobre la totalidad de una de las áreas definidas en el presente Plan Especial de interés supramunicipal de ordenación deberá contemplar la totalidad de las obras a realizar en el área, tanto la edificación como la definición de los espacios libres resultantes.

Cada edificación constituirá siempre un conjunto arquitectónico con independencia de su posible construcción por fases. El proyecto de la edificación definirá las dimensiones, formas, elementos estructurales, cerramientos y acabados del conjunto, así como el destino y urbanización de los espacios libres.

a) Todas las naves tendrán una tipología coherente y las calidades de construcción y diseño exterior se definirán de acuerdo con la normativa interna del centro.

b) Los espacios libres de las manzanas no destinadas a estacionamientos, patios de maniobra o viales de servicio serán ajardinados y requerirán un proyecto que acompañará al de edificación

c) En el conjunto de la altura reguladora máxima no se incluyen las alturas de chimeneas, antenas, pararrayos y aparatos de instalaciones especiales para las funciones de la actividad a desarrollar

d) Por encima de la cubierta queda prohibido cualquier elemento identificativo o de propaganda de las empresas implantadas o cualquier otro.

e) Los logotipos identificativos solo podrán situarse con arreglo a la normativa interna del centro.

El Plan Especial de interés supramunicipal de ordenación delimita las manzanas objeto de desarrollo para los diferentes usos establecidos y una vez aprobado el Proyecto de

Reparcelación, se permite el desarrollo en manzana completa (como ya se ha indicado estos proyectos no podrán tramitarse hasta que los suelos no estén incorporados al proceso urbanizador).

Artículo 12. Proyectos de Ejecución de Obras de Infraestructura

Para la ejecución de las obras de urbanización será necesaria la redacción previa del correspondiente Proyecto de Ejecución de Obras de Infraestructura.

En base al Plan Especial podrán realizarse Proyectos de Ejecución de Obras de Infraestructuras, tanto para el diseño y ejecución de la red viaria estructurante, espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructuras, como para la ejecución del viario interior de maniobra de las manzanas.

El diseño de la red viaria y espacios libres de dominio público, así como de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente mediante los correspondientes proyectos de ejecución de obras de infraestructura, respetando las determinaciones contenidas en este Plan.

La urbanización de los viales seguirá las pautas establecidas en este Plan. La rasante, tipo de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser modificado en el proyecto de ejecución de obras de infraestructura siempre que no se produzca alteración de las alineaciones. El Proyecto deberá definir la conexión entre la red viaria y las redes de servicios a las redes exteriores al sector.

El proyecto de ejecución de obras de infraestructura definirá la urbanización de las zonas verdes, incluyendo el arbolado, jardinería, riego eventual, alumbrado, mobiliario y suelo.

La localización y características de los Centros de Transformación se definirán en el correspondiente proyecto de ejecución de obras de infraestructura.

En cuanto a la Tramitación del Proyecto de Ejecución de Obras de Infraestructura, su tramitación es como la de los Planes Parciales, conforme al artículo 141 del Reglamento de Planeamiento.

Por tanto, una vez aprobado inicialmente se sigue la tramitación normal del artículo 32.1.2ª LOUA (Información pública, audiencia de los municipios afectados, requerimiento de informes sectoriales y notificación a los propietarios incluidos en el ámbito).

3.- CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

3.1.- PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Artículo 13.-Condiciones de Parcelación

No se podrán efectuar segregaciones de fincas que incumplan las superficies mínimas de parcela y las condiciones de frente mínimo y fondo mínimo establecidas para cada zona de ordenanza.

Artículo 14.-Ocupación máxima de manzana o parcela

Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

La ocupación máxima de la manzana o parcela por la edificación será la permitida por las condiciones particulares de la ordenanza de la zona en que se encuentra enclavada.

Artículo 15.- Edificabilidad

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la manzana o del terreno resultante de la ordenación. Puede expresarse como:

- a) Edificabilidad bruta: Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie del ámbito.
- b) Edificabilidad neta: Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Artículo 16: Superficie construible.

Es el producto de la edificabilidad por la superficie del ámbito, polígono o manzana. Se expresa en m^2t (metros cuadrados de techo).

Artículo 17: Superficie construida.

Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas vivideras o sobre rasante. En todo caso deberá ser igual o inferior a la superficie construible. Se expresa en m^2t (metros cuadrados de techo).

Para el conjunto de la superficie construida se tendrán en cuenta las siguientes normas:

- 1. Computan en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensor escaleras, bajantes, etc.
- 2. No computan aquellas áreas edificadas correspondientes a una altura libre inferior a 1,50 m.
- 3. Cómputo de porches y terrazas
- 4. Cómputo de sótanos:
 - a) En edificios destinados a parque logístico ó usos comerciales no computará como superficie construida, la de aquellas dependencias destinadas a los siguientes usos:
 - Aparcamiento.
 - Instalaciones necesarias para el mantenimiento del local o locales comerciales, debiéndose especificar en proyecto la instalación de que se trata.

- o Almacenamiento de productos propios de la actividad sin personal trabajando permanentemente
- b) En edificios destinados a uso hotelero ó equipamientos no computarán a efecto de superficie construida las dependencias destinadas a los siguientes usos:
 - o Aparcamientos, aún cuando el número de plazas supere el mínimo exigido.
 - o Instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, debiéndose reflejar en el proyecto, la instalación de que se trata.
 - o Los almacenes del material necesario para el funcionamiento del complejo, siempre que se justifique mediante un estudio de implantación la superficie necesaria y se haga constar en el proyecto el uso exclusivo del almacén.

Artículo 18: Ocupación.

Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie de resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la manzana o parcela.

La superficie a computar será la proyección del total de la superficie cubierta del edificio, incluyendo el total de vuelos (excluidos los aleros), porches, cuerpos salientes y sótanos cuando están semienterrados. Si están bajo rasante la ocupación será libre, salvo lo dispuesto en cuanto a separación a linderos.

Artículo 19: Superficie útil.

Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los mismos o paredes que la delimitan, siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 m.

Artículo 20: Alineaciones

El Plan Especial establece en los Planos de Ordenación, con carácter obligatorio, las alineaciones de manzana, siendo éstas las líneas que separan el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos.

Artículo 21: Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de la vía pública definido en el Plan Especial, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Ejecución de Obras de Infraestructuras, que sirve como referencia oficial a efectos de medición de altura. La rasante del terreno, que corresponde al perfil del terreno natural no es objeto de identificación en las Normas urbanísticas.

Artículo 22: Retranqueos

Se considera retranqueo al retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.

No se permite la existencia de ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la manzana, en las condiciones particulares de las distintas ordenanzas.

Los espacios de retranqueo podrán ajardinarse, destinarse a aparcamientos de vehículos o a realizar operaciones de carga y descarga.

Artículo 23. Cerramiento

El Centro de Transportes estará vallado en todo su perímetro. El acceso será controlado. Se preverán otros puntos de salida que puedan utilizarse únicamente en caso de emergencia.

Deberán realizarse mediante un basamento de fábrica maciza de altura inferior a 1,20 metros de altura y cierre metálico calado que no deberá superar una altura de 2,30 metros.

Deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores. La parte maciza se construirá con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y los ladrillos que no sean con «cara vista» o que no queden enfoscados y pintados.

La parte calada de los vallados estará constituida por elementos permeables a la vista o por setos de jardinería. Podrá utilizarse malla metálica electrosoldada.

3.2.- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 24: Infraestructuras generales

Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir los Proyectos de Obras de Infraestructuras.

Los Proyectos de Obras de Infraestructuras se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de vialidad, infraestructuras básicas, etc. Deberán garantizar el libre acceso y utilización de las vías públicas y demás espacios de uso común a las personas con limitaciones en su movilidad o en su percepción sensorial del entorno urbano con arreglo a lo dispuesto en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

Artículo 25: Red viaria

1.- Alineaciones y rasantes

Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Especial.

2.- Pendientes longitudinales

El trazado de la red viaria se adaptará a la pendiente natural del terreno; la pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríoglas, ampliando la frecuencia de sumideros, etc.

3.- Secciones transversales

La pendiente transversal mínima de las calzadas será del 2%, medida desde el eje de la calzada hacia el exterior. Las aceras y los aparcamientos tendrán una pendiente de un 1,5-2% hacia las calzadas

Las secciones transversales corresponderán con las establecidas en el plano nº3 “Red Viaria”, dentro del Documento nº3 “Planos de Ordenación”.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 2,00 m; cumplirán lo dispuesto en la normativa municipal, y en especial lo dispuesto en la Ordenanza de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas en el transporte y la comunicación.

4.- Pavimentación

Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

El pavimento en aceras e itinerarios peatonales será antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas.

5.- Aparcamientos

En la vía pública se preverán unas 950 plazas de aparcamiento aproximadamente; de éstas al menos un 5% se reservarán para personas con movilidad reducida que deberán cumplir con las determinaciones establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

Artículo 26: Abastecimiento de agua

La red de distribución ha de garantizar que en todos los puntos exista el caudal previo, la presión conveniente y la calidad del agua requerida, evitando cualquier posible contaminación desde su recogida en el depósito hasta el punto de consumo.

Artículo 27: Saneamiento

La red de saneamiento será separativa, pluviales por un lado y residuales por otro.

Artículo 28: Alumbrado público

El alumbrado no se contemplará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

Artículo 29: Infraestructura eléctrica

Se resolverá en los términos que indique la compañía suministradora.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normativa sectorial vigente, así como la normativa de la compañía suministradora.

Artículo 30: Telefonía

La red telefónica será siempre subterránea.

Los armarios de control y elementos que resulten necesarios, quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de manzana, evitándose su interferencia ambiental.

Artículo 31: Jardinería

Las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental, debiendo utilizar especies propias de la región o de comprobada buena adaptación a la ciudad.

Artículo 32: Mobiliario urbano

Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etc., deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etc.

La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana. Su ubicación permitirá siempre la existencia de una franja libre de obstáculos de 1,20 m de anchura x 2,20 m de altura. El mobiliario urbano se dispondrá alineado en el sentido del itinerario peatonal, y si se coloca en la acera, deberá instalarse en el lado de la calzada, separado al menos 0,15 metros de su borde.

Los elementos de mobiliario urbano deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

4.- REGULACIÓN DE USOS

Artículo 33: Tipos de usos

El Plan Especial establece, en relación con su implantación en su ámbito, los siguientes tipos de usos:

- **Uso principal:** Es aquel que caracteriza a cada manzana concreta.
- **Uso compatible:** Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso pormenorizado o característico, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas.
- **Uso prohibido:** Se consideran así aquellos usos que no deben implantarse en el ámbito de este Plan Especial por imposibilitar sus objetivos o por ser incompatibles con los usos permitidos.

Artículo 34: Estación de servicio

34.1.- Definición

Lugar destinado al servicio de vehículos automóviles de cualquier clase, cuyo fin principal es la venta de carburante. Se incluyen los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos.

34.2.- Condiciones de desarrollo

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, tanto de carácter estatal como autonómico y municipal.

Artículo 35: Taller de Servicios o Servicios del automóvil

35.1.- Definición

Instalaciones cuya finalidad es el servicio del automóvil, incluyendo las fases de reparación, exposición y venta, exceptuando la venta de carburantes.

Se diferencian las siguientes clases:

A) Servicios técnicos y auxiliares del motor: instalaciones vinculadas directamente a la actividad del transporte y la industria del motor, centradas en la reparación y venta al por menor de accesorios.

B) Exposición y venta de automóviles: instalaciones destinadas a la comercialización de los automóviles.

35.2.-Condiciones de desarrollo

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente sobre las distintas actividades instaladas en las manzanas incluidas en la zona de ordenanza, tanto de carácter estatal como autonómico y municipal.

Artículo 36: Administrativo o Terciario

36.1.- Definición

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

36.2.- Condiciones de desarrollo

Serán de aplicación las determinaciones establecidas en la normativa sectorial específica.

Artículo 37: Logístico o Almacenaje

37.1.- Definición

Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el almacenamiento, gestión de stocks, distribución, marketing, así como aquellas que aumentan el valor añadido del producto: ensamblaje, embalaje, envasado, control de calidad y otras. Incluye la gestión centralizada de servicios auxiliares.

37.2.- Condiciones de desarrollo

Serán de aplicación las determinaciones establecidas en la legislación y normativa sectorial específica.

Artículo 38: Estacionamiento o Aparcamiento de pesados

38.1.- Definición

Zona destinada al aparcamiento de vehículos pesados vigilado.

38.2.- Condiciones de desarrollo

Serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente, tanto de carácter estatal como autonómico y municipal.

Artículo 39: Zonas verdes

39.1.- Definición

Comprende las zonas destinadas a espacios libres de uso público en el ámbito del Plan Especial.

39.2.- Condiciones de desarrollo

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo –no vinculante- de la empresa gestora del Centro competentes en materia de medio ambiente en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

5.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que, junto a las generales, regulan las condiciones a que deben someterse los usos y las edificaciones en función de su localización. El Plan Especial define las siguientes zonas de ordenanza:

- Zona Logística (LOG-1).
- Zona Administrativa y Comercial (DOT-1).
- Zona Estación De Servicio (DOT -2).
- Zona Taller De Servicios (DOT -3).
- Zona Estacionamiento (DOT -4).
- Zona de Espacios Libres.

5.1.- ZONA LOGÍSTICA (LOG-1)

5.1.1 *Ámbito y tipología.*

Su ámbito de aplicación corresponde a las manzanas nominadas como L-1, L-2, L-3, L-4, L-5 y L-6, con la siguiente distribución.

MANZANA	ZONA
L-1	LOGÍSTICA LOG-1
L-2	LOGÍSTICA LOG-1
L-3	LOGÍSTICA LOG -1
L-4	LOGÍSTICA LOG -1
L-5	LOGÍSTICA LOG -1
L-6	LOGÍSTICA LOG -1

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras, adosada o en edificio aislado.

5.1.2 *Condiciones de Uso.*

Uso principal

El uso principal será el de “naves para funciones logísticas”, es decir, “almacenaje, fraccionamiento y distribución de mercancías”, así como actividades logísticas de valor añadido.

ZONA	USO CARACTERÍSTICO PRINCIPAL
LOGÍSTICA LOG-1	Naves para funciones logísticas: almacenaje, fraccionamiento y distribución de mercancías.

Usos compatibles

Son usos compatibles “instalaciones de oficinas propias de las empresas logísticas”, así como el “estacionamiento de vehículos en espacios abiertos o cerrados”, tal y como se señalan a continuación:

ZONA	USOS COMPATIBLES
LOGÍSTICA LOG-1	Instalaciones de oficinas propias de las empresas logísticas y estacionamiento de vehículos en espacios abiertos o cerrados

Usos prohibidos

Son usos prohibidos el resto de los no mencionados como característico ni compatible.

5.1.3 Condiciones de la Edificación.

Condiciones de las manzanas y parcelas

En las manzanas incluidas en la Zona LOG-1, podrá ejecutarse directamente la subdivisión de manzanas siguiendo la posible división definida con carácter optativo en las fichas de la memoria y en el *plano de ordenación nº 2 Distribución de Manzanas*. Todos los parámetros reguladores de la edificación y uso se mantendrán salvo los retiros a vial público.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones (una vez se incorpore el suelo como urbanizable) o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- Longitud mínima del lindero frontal: veinte (20) metros.
- Superficie mínima de parcela: mil (1.000) metros cuadrados.

ZONA	LONGITUD MÍNIMA DEL LINDERO FRONTAL (M)	SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA (M ²)
LOGÍSTICA LOG-1	20 metros	1.000 m ²

- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Tipología de las Edificaciones

Son admisibles dos tipos de tipologías de edificaciones:

- Naves adosadas o entre medianeras
- Nave aislada exenta en parcelas individuales con posibilidad de cerramiento unificado

Posición de la edificación

Las alineaciones de fachadas de instalaciones logísticas tendrán un retranqueo mínimo de 3 m respecto a linderos viarios, y de 10 metros respecto a linderos de manzanas contiguas.

Las alineaciones de fachadas con atraque para vehículos pesados tendrán un retranqueo mínimo de 16 m respecto de las alineaciones exteriores, en aquellos tramos en los que se opte por esta disposición, conforme a lo recogido en la planimetría del presente Plan Especial.

La distancia entre edificios medida en la perpendicular a la línea de fachada, será como mínimo de 6 m, es decir, 3 metros a linderos laterales y al lindero posterior de la parcela (cuando el proceso urbanístico lo permita). Quedan excluidas de este apartado las edificaciones adosadas o correspondientes a una tipología modular.

Ocupación de la manzana o parcela

Los coeficientes de ocupación de las plantas sobre y bajo rasante, se expresan a continuación.

ZONA	OCUPACIÓN MÁXIMA
LOGÍSTICA LOG-1	70%

La máxima ocupación de la edificación será la que resulte de la aplicación simultánea de las disposiciones sobre edificabilidad y sobre retranqueos.

Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calle sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

Coefficiente de edificabilidad de la manzana o parcela

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por manzana o parcela es el siguiente:

ZONA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (M ² T/M ² S)
LOGÍSTICA LOG-1	0,70

Altura de la edificación

Altura máxima de la edificación: 17 m a la altura de la cornisa. Podrá admitirse una altura superior en los frentes de fachada con instalaciones singulares representativas, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la manzana.

Se permitirá un incremento de esta altura por razones tecnológicas (almacenamiento automatizado u otras) limitado a un 15% de la superficie ocupada por la edificación sin necesidad de Estudio de Detalle (una vez se incorpore el ámbito del CTM al PGOU de Bailén como suelo urbanizable).

5.1.4 Condiciones específicas de tramitación

Podrán tramitarse proyectos en una parcela igual o superior a la mínima en los siguientes casos (una vez se incorpore el suelo como urbanizable):

- Edificaciones aisladas, siempre que respeten las alineaciones y otros condicionantes de la normativa.
- Módulos adosables, de características definidas en un proyecto unitario o en el Estudio de Detalle (una vez se incorpore el ámbito del CTM al PGOU de Bailén como suelo urbanizable) previo a la edificación de la manzana en que se ubique.

5.1.5 Condiciones Estéticas.

Condiciones generales

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Cerramiento de manzanas

La altura total de la cerca será de dos (2) metros desde la rasante de la acera.

Las cercas medianeras se construirán por la empresa logística que primero se establezca, debiendo abonar el colindante su parte proporcional con precio actualizado, en el momento de solicitar Licencia de Obras.

5.2.- ZONA ADMINISTRATIVA Y COMERCIAL (DOT-1)

5.2.1 *Ámbito y tipología.*

Su ámbito de aplicación corresponde a la manzana nominada como ADM.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificio aislado.

5.2.2 *Condiciones de Uso.*

Uso Principal

El uso principal es el uso de “Oficinas”.

Usos compatibles

Los usos compatibles que se tienen son “Comercial” (pequeño comercio, exposición y venta de vehículos industriales), “Hostelería” (locales, bares, alojamiento), Equipamientos docentes y asistenciales, usos recreativos.

Usos prohibidos

Son usos prohibidos el resto de los no mencionados como característico ni compatible.

5.2.3 *Condiciones de la Edificación*

Condiciones de las manzanas

No se permiten segregaciones en la distribución de manzanas definida.

Posición de la edificación

La posición de la edificación en la manzana es libre siempre que mantenga un retranqueo mínimo de diez (10) metros a todas las alineaciones.

Coefficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta por manzana se establece en un (1) metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1 m²/m²s).

Ocupación de la manzana

El coeficiente de ocupación de la manzana se establece en el 50%.

Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación en número de plantas es “Bajo + 4 alturas”, con una altura total máxima de 16 metros a la altura de la cornisa.

Los demás elementos emblemáticos o instalaciones singulares representativas (hitos, torres, etc.) y los medios tecnológicos podrán superar excepcionalmente esta altura, hasta un máximo de 20 m de altura, limitado al 20% de la edificabilidad de la manzana.

La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

5.2.4 Condiciones de Urbanización.

Las manzanas garantizarán la resolución del estándar de aparcamiento de automóviles previstos con un mínimo de 1 plaza/75 m² de edificación.

5.3.- ZONA ESTACIÓN DE SERVICIO (DOT-2)

5.3.1 Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación corresponde a la manzana nominada como ES.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificio aislado.

5.3.2 Condiciones de Uso.

Uso principal

El uso principal es el uso de “Suministro de Combustible y Servicios a los Vehículos”.

Usos compatibles

Los usos compatibles que se tienen son “Instalaciones de Oficinas propias de las empresas”, “Restauración: cafés y restaurantes sin espectáculos” y “Comercial en locales < 350 m²”.

Usos prohibidos

Son usos prohibidos el resto de los no mencionados como característico ni compatible.

5.3.3 Condiciones de la Edificación.

Condiciones de las manzanas

No se permiten segregaciones en la distribución de manzanas definida.

Posición de la edificación

La posición de la edificación en la manzana es libre siempre que mantenga un retranqueo mínimo de diez (10) metros respecto a linderos, salvo servidumbres.

Coefficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta por manzana se establece en cero con dos (0,2) metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (0,200 m²/m²s).

Ocupación de la manzana

El coeficiente de ocupación de la manzana se establece en el 20%.

Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación es “la necesaria para el desarrollo de la actividad”.

5.3.4 Condiciones de Urbanización.

Las manzanas garantizarán la resolución del estándar de aparcamiento de automóviles previstos con un mínimo de 1 plaza/50 m² de edificación.

5.4.- ZONA TALLER DE SERVICIOS (DOT-3)

5.4.1 Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación corresponde a la manzana nominada como TS. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificio adosado.

5.4.2 Condiciones de Uso.

Uso principal

El uso principal es el uso de “Servicios a los Vehículos, Concesionarios y Talleres”, sin venta de carburantes.

Usos compatibles

Los usos compatibles que se tienen son “Ventas de accesorios de automóviles al por menor”, “Oficinas asociadas al uso característico” y “Estacionamiento de Vehículos en espacios abiertos o cerrados”.

Usos prohibidos

Son usos prohibidos el resto de los no mencionados como característico ni compatible.

5.4.3 Condiciones de la Edificación

Condiciones de las manzanas

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes (una vez incorporados los suelos como urbanizables):

- Parcela mínima: 2.500 m².
- Frente mínimo: 35 metros

Posición de la edificación

Las alineaciones de fachadas tendrán un retranqueo mínimo de 10 m respecto a linderos, salvo servidumbres.

Coefficiente de edificabilidad de la manzana o parcela

El coeficiente de edificabilidad neta por manzana o parcela se establece en cero con siete (0,7) metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (0,700 m²/m²s).

Ocupación de la manzana o parcela

El coeficiente de ocupación de la manzana o parcela se establece en el 50%.

Altura de la edificación

La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en diecisiete (17) metros; en número de plantas será de tres (B + 2).

La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

5.4.4 Condiciones de Urbanización.

Las manzanas garantizarán la resolución del estándar de aparcamiento de automóviles previstos con un mínimo de 1 plaza/50 m² de edificación.

5.5.- ZONA ESTACIONAMIENTO (DOT-4)

5.5.1 Ámbito.

Su ámbito de aplicación corresponde a la manzana nominada como PARK.

5.5.2 Condiciones de Uso.

Uso principal

El uso principal es el uso de “Estacionamiento de Vehículos Industriales”, en espacios abiertos.

Usos compatibles.

Los usos compatibles que se tienen son “de Control y Vigilancia” y el “Estacionamiento para vehículos de mercancías peligrosas”, cumpliendo con la normativa vigente al respecto.

Usos prohibidos

Son usos prohibidos el resto de los no mencionados como característico ni compatible.

5.5.3 Condiciones de la Edificación

Condiciones de las manzanas

No se permiten segregaciones en la distribución de manzanas definida.

Coefficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta por manzana se establece en 0,01 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (0,010 m²/m²s).

Altura de la edificación

La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en cuatro (4) metros.

La altura mínima de piso en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

5.6.- ZONA PARA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

5.6.1 *Ámbito.*

Su ámbito de aplicación corresponde a las zonas nominadas como ZV.

5.6.2 *Condiciones de Uso.*

Uso principal

El uso principal es el uso de “Espacios Libres de dominio y Uso Público”.

Usos compatibles.

- Construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa, tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo.
- Instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de la zona verde.

Usos prohibidos

Son usos prohibidos el resto de los no mencionados como característico ni compatible.

Coefficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta de esta zona se establece en 0,05 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (0,050 m²t/m²s), no debiendo computar este techo en la edificabilidad global del sector por tratarse de un equipamiento público.

Ocupación

El coeficiente de ocupación de esta zona para usos compatibles se establece en el 5%.

6.- **DISPOSICIÓN ADICIONAL AL PLAN ESPECIAL.**

Los Condicionantes urbanísticos y la regulación que el presente Plan Especial establece para las “parcelas” será aplicable a cualquiera de las unidades aptas para la edificación.