1. NORMAS ZONALES PARTICULARES

A continuación se transcriben las diferentes Ordenanzas Reguladoras del Proyecto Sectorial para cada una de las subzonas en que se divide la Unidad de Ejecución:

"2.2. ORDENANZA 1: EMPRESARIAL SERVICIOS

2.2.1. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas de ordenanzas 1 que se definen en el Plano de Zonificación de estas Normas Urbanísticas.

Se establecen tres grados: Grado 1º zonas 1, 3 y 7; Grado 2º zonas 4 y 5, Grado 3º zonas 11 y 12.

2.2.2. Condiciones de parcelación

A efectos de segregación la parcela mínima será:

- *Grado 1º- la superficie de parcela mínima se establece en 1.500 metros cuadrados, con un frente mínimo a vial público de 25 metros, no pudiendo sobrepasar la relación Frente/Fondo de parcela la de 1/3.*

- *Grado 2º- la superficie de parcela mínima se establece en 600 metros cuadrados con un frente mínimo a vial público de 15 metros.*

- *En Grado 3º- la superficie de parcela mínima se establece en 1.500 metros cuadrados, con un frente mínimo a vial público de 30 metros, no pudiendo sobrepasar la relación Frente/Fondo de parcela la de 1/3. En estas zonas se podrán realizar proyectos unitarios para ordenar el área en minipolígono en régimen de proindiviso, organizado a partir de accesos comunes y espacios mancomunados para las actividades previstas en esta ordenanza. En este caso se considera como superficie mínima de parcela privativa la de trescientos (300) metros cuadrados, debiéndose determinar la cuota de participación de cada uno de los proindivisos en los espacios comunes de parcela, tanto a efectos de la propiedad como de participación en el mantenimiento de las instalaciones.*

Se exceptúan de estas condiciones de parcela mínima las parcelaciones de áreas uniformes que manteniendo un frente mínimo de diez (10) metros podrán tener una superficie mínima de 300 metros cuadrados, siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones de aparcamiento en viario público de acuerdo a los estándares establecidos por la legislación vigente.

2.2.3. Condiciones de edificabilidad

- *La edificabilidad máxima para cada zona será la indicada en el Cuadro de Características de la Ordenación de estas Normas Urbanísticas.*

- *No se contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidad máxima, las superficies localizadas bajo rasante, en sótano o semisótano, que se destinen a instalaciones técnicas en usos industriales.*

- *Tampoco se contabilizarán a efectos de cómputo de edificabilidades las superficies bajo rasante correspondiente a las plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra.*

- *La edificabilidad máxima por parcela: Para todos los grados será la que corresponda proporcionalmente a la superficie de las parcelas resultantes en base a la asignada a la zona donde procedan.*

2.2.4. Condiciones de posición de la edificación

- *Alineaciones de parcela: son las definidas en los planos de ordenación de estas Normas Urbanísticas.*

- *Retranqueos:*

    - *El retranqueo mínimo de la edificación respecto a la alineación oficial son los indicados en los planos de ordenación de estas Normas Urbanísticas.*

    - *El retranqueo mínimo de la edificación al resto de linderos con otras parcelas será de cuatro (4) metros.*

    - *Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela, a excepción con vías públicas y espacios públicos, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa inscripción de registro de la servidumbre correspondiente.*

    - *Cuando se produzca adosamiento se deberá fijar siempre un paso entre los edificios adosados y el lindero lateral de la otra banda de parcela de al menos cuatro (4) metros de ancho adecuadamente accesible a vehículos contra incendios.*

- *Ocupación máxima de la edificación: la ocupación máxima sobre rasante y bajo rasante será la definida por los límites de retranqueo.*

2.2.5. Condiciones de volumen

- *Altura máxima de la edificación:*

  - *para todos los grados se permiten un máximo de tres (3) plantas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de la edificación los diez (10) metros.*

  - *Se exceptúan de la altura máxima todos los elementos que justificadamente hayan de emplazarse por motivos técnicos o procesos industriales.*

2.2.6. Condiciones estéticas

- *Composición de la edificación: la composición de los edificios industriales, incluyendo sus fachadas es libre En cualquier caso se recomienda el seguimiento de los siguientes criterios:*

  - *La utilización de iluminación y ventilación natural frente a la artificial. En esta sentido será necesaria la utilización racional de ritmos y secuencias en la composición de los huecos para la consecución de estas funciones.*

  - *Diseño en planta, siempre que lo permita la parcela, de forma regular.*

- *Materiales.*

  - *Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.*

  - *Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán tener un nivel de acabado similar al de la edificación principal.*

  - *Los paramentos exteriores podrán ser de cualquier material normal de los existentes en el mercado, prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos que no resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, y aquellos materiales que no estén previstos específicamente para quedar vistos.*

    Se recomienda la utilización de materiales de probada aptitud constructiva como la piedra en cualquiera de sus fábricas, el hormigón visto de calidad, las diferentes fábricas de ladrillo enfoscados e pintados, o el hormigón prefabricado etc.

  - *Las carpinterías exteriores podrán ser de cualquiera de los materiales existentes en mercado siempre que tengan un acabado digno. Se recomienda la madera pintada, las carpinterías metálicas (hierro, aluminio, etc.), y las carpinterías de PVC, etc.*

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

- *Espacios libres de parcela:*

    - *Los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de viarios públicos tendrán que incorporar en su tratamiento de superficie ajardinamiento que incluya árboles o arbustos en una proporción mínima de un (1) árbol cada 70 metros de superficie.*

    - *El proyecto de edificación contendrá la especificación y disposición de los elementos vegetales obligados en el frente libre de parcela.*

- *Cerramiento de parcelas.*

    - *Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.*

    - *El cerramiento de parcela con frente a viario o zonas públicas deberá ser de material compacto con una altura mínima de un (1) metro y máxima de dos (2) metros. En caso que se utilice un cerramiento compacto menor de un metro cincuenta centímetros (1,50), este deberá completarse hasta una altura mínima de un metro ochenta centímetros (1,80) con un cerramiento ligero (malla metálicas, paneles de rejilla, etc.). En cerramientos frente a espacios públicos se recomienda la utilización de elementos vegetales.*

    - *No se permite cerramientos ciegos de más de dos (2) metros en linderos con otras parcelas, debiéndose utilizar preferentemente cerramientos vegetales.*

- *Anuncios publicitarios.*

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

    - *Su dimensión, localización y colorido deberá armonizar con el entorno.*

    - *No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.*

2.2.7. Condiciones de aparcamiento

- *Se estará a lo determinado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cee.*

- *En todo caso la dotación mínima de aparcamiento será:*

    - *de una (1) plaza por cada ochenta y cinco (85) metros cuadrados construidos o fracción para actividades terciarias.*

    - *de una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos o fracción para actividades de industria.*

- *Se permite el aparcamiento de vehículos en sótanos.*

- *En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean deberá de justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que se implanten.*

- *El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de acceso y circulaciones.*

2.2.8. Condiciones de uso

- *Usos característicos: Comercial, Oficinas, Hotelero, Recreativo, e Industria en las clases a), b), c) y d)*

- *Usos compatibles:*

    - *Los usos compatibles podrán localizarse en parcela o edificio compartido, e incluso en edificio de cuerpo independiente con los usos característicos y con una edificabilidad máxima que no superará el 40% del total prevista para la parcela, ni un 20% para cada uso independiente.*

    - *Se permiten los siguientes usos compatibles:*

        - *Garaje-aparcamiento, en planta baja, sótano y en espacio libre de parcela, como uso asociado para utilización de los usuarios de la actividad.*

        - *Gasolineras, siempre que esté de acuerdo con los planes sectoriales municipales previstos para la implantación de esta actividad.*

        - *Talleres del automóvil, para uso asociado a la actividad principal.*

        - *Equipamiento privado, se admiten asociados al servicio de la actividad. Se excluye expresamente los Docentes reglados, los Sanitarios salvo los servicios médicos de la propia empresa, y los Asistenciales.*

        - *Servicios públicos.*

2.3. ORDENANZA 2: EMPRESARIAL INDUSTRIA

2.3.1. Ámbito de aplicación

Será de aplicación en las zonas de ordenanzas 2 que se definen en el Plano de Zonificación de estas Normas Urbanísticas.

2.3.2. Condiciones de parcelación

- *A efectos de segregación la parcela mínima será de 1.500 metros cuadrados, con un frente mínimo de 20 metros. La relación frente fondo no podrá superar la de 1/3.*

- *Se exceptúan de estas condiciones de parcela mínima las parcelaciones de áreas uniformes que manteniendo un frente mínimo de diez (10) metros podrán tener una superficie mínima de 300 metros cuadrados, siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones de aparcamiento en viario público de acuerdo a los estándares establecidos por la legislación vigente.*

2.3.3. Condiciones de edificabilidad

- *La edificabilidad máxima para cada zona será la indicada en el Cuadro de Parámetros Urbanísticos de las presentes Normas.*

- *No se contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidad máxima, las superficies localizadas bajo rasante, en sótano o semisótano, que se destinen a instalaciones técnicas.*

- *Tampoco se contabilizarán a efectos de cómputo de edificabilidades las superficies bajo rasante correspondiente a las plazas de aparcamiento obligatorio, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra.*

- *La edificabilidad máxima por parcela será de 1,15 m^2c/m^2s.*

2.3.4. Condiciones de posición de la edificación

- *Alineaciones de parcela: son las definidas en los planos de Ordenación presente proyecto sectorial.*

- *Retranqueos a linderos:*

- *El retranqueo mínimo de la edificación a las vías públicas y otras zonas será el definido en los planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas*
- *El retranqueo mínimo de la edificación al resto de linderos con otras parcelas será de cuatro (4) metros.*
- *Se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos de parcela de la misma ordenanza, con la aceptación expresa de los propietarios de las parcelas afectadas y previa inscripción de registro de la servidumbre correspondiente.*
- *Cuando se produzca adosamiento se deberá fijar siempre un paso entre los edificios adosados y el lindero lateral de la otra banda de parcela de, al menos cuatro (4) metros de ancho, adecuadamente accesible a vehículos contra incendios.*

- *La ocupación máxima de la edificación sobre rasante será del 65%, y bajo rasante será la definida por los límites de retranqueo.*

2.3.5. Condiciones de volumen

- *Altura máxima de la edificación*
  - *Se permiten un máximo de dos (2) plantas.*
  - *La altura máxima de la edificación no podrá superar los diez (10) metros.*
  - *Se exceptúan de la altura máxima todos los elementos que justificadamente hayan de emplazarse por motivos técnicos o procesos industriales.*

2.3.6. Condiciones estéticas

- *Composición de la edificación: la composición de los edificios, incluyendo sus fachadas, es libre. En cualquier caso se recomienda el seguimiento de los siguientes criterios:*
  - *Diseño racional de ritmos y secuencias en la composición de los huecos de fachada.*
  - *Diseño en planta, siempre que lo permita la parcela, de forma regular.*
  - *Cubiertas inclinadas.*
- *Materiales.*
  - *Los paramentos exteriores podrán ser de cualquier material normal de los existentes en el mercado, prohibiéndose únicamente el uso de materiales perecederos que no*

resistan en debidas condiciones el paso del tiempo, y aquellos materiales que no estén previstos específicamente para quedar vistos.

- *Se recomienda la utilización de materiales de probada aptitud constructiva como la piedra en cualquiera de sus fábricas, el hormigón visto de calidad, las diferentes fábricas de ladrillo enfoscados e pintados, o el hormigón prefabricado etc.*

- *Las carpinterías exteriores podrán ser de cualquiera de los materiales existentes en mercado siempre que tengan un acabado digno. Se recomienda la madera pintada, las carpinterías metálicas (hierro, aluminio, etc.), y las carpinterías de PVC, etc.*

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

- *Espacios libres de parcela:*

  - *los espacios libres de parcela que se localicen en los frentes de viarios públicos tendrán que incorporar en su tratamiento de superficie ajardinamiento que incluya árboles o arbustos en una proporción mínima de un (1) árbol cada 30 metros de superficie.*

  - *El proyecto de edificación de la instalación contendrá el ajardinamiento de la parcela con especificación de los elementos vegetales previstos y su disposición.*

- *Cerramiento de parcelas.*

  - *Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro, recomendándose el uso de cerramiento vegetal en los frentes a espacios públicos.*

  - *No se permite cerramientos ciegos de más de dos (2) metros en linderos con otras parcelas, debiéndose utilizar preferentemente cerramientos vegetales.*

  - *Los cerramientos al resto de linderos tendrán una altura mínima de un metro ochenta centímetros (1,80), y su diseño será libre.*

- *Anuncios publicitarios.*

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

  - *Su dimensión, localización y colorido deberá armonizar con el entorno.*

  - *No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.*

2.3.7. Condiciones de aparcamiento

- *La dotación mínima de aparcamiento será de una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos o fracción.*
- *Se permite el aparcamiento de vehículos en sótanos.*
- *En todo caso cada uno de los proyectos que se prevean deberá justificar la demanda de plazas y la disposición de las mismas en el interior de la parcela privada, en función de las actividades que se implanten.*
- *El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de acceso y circulaciones.*

2.3.8. Condiciones de uso

➢ *Usos característicos*

- *Industria en las clases a), b), c), d), y e), Almacén en todos tipos, y talleres de servicio del automóvil.*

➢ *Usos compatibles*

- *Los usos compatibles podrán localizarse en parcela o edificio compartido, e incluso en edificio de cuerpo independiente con los usos característicos y con una edificabilidad máxima que no superará el 40% del total prevista para la parcela, ni un 20% para cada uso independiente.*
- *Se permiten los siguientes usos compatibles:*
  - *Garaje-aparcamiento, en planta baja, sótano y en espacio libre de parcela, como uso asociado para utilización de los usuarios de la actividad.*
  - *Gasolineras, siempre que esté de acuerdo con los planes sectoriales municipales previstos para la implantación de esta actividad.*
  - *Oficinas, como uso asociado a la actividad.*
  - *Comercial, como uso asociado a la actividad.*
  - *Equipamiento privado, se admiten como usos asociado a la actividad. Se excluye expresamente los Docentes reglados, los Sanitarios salvo los servicios médicos de la propia empresa, y los Asistenciales.*
  - *Servicios públicos.*