
PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA
MODIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y
ART. 27. DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL

PLAN DE PARTICIPACION



PLAN DE PARTICIPACION CIUDADANA PARA LA MODIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL Y DEL ART. 27 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL RELATIVO A LOS USOS DETALLADOS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Objetivo de la participación:

El objetivo de la participación ciudadana es la incorporación de la ciudadanía en la toma de decisiones para mejorar la decisión final, ya que a través de este proceso se conoce la diversidad de intereses y consideraciones.

Se trata de lograr una mayor calidad democrática y de gestionar de manera más eficaz las políticas públicas.

Es una forma de democracia deliberativa, a través de la que se incorporan los resultados del debate ciudadano en la toma de decisión política.

Marco normativo:

Los apartados 3 y 4 del art. 7 del Decreto Foral legislativo 1/2017, de 26 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establecen que los instrumentos de ordenación territorial, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales y los Planes Especiales, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento Nota de Vigencia.

Este proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos:

- la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento
- resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana
- la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica
- la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas
- y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.

CARÁCTER DEL PROCESO PARTICIPATIVO

El proceso de participación no es vinculante para la Administración Pública, pero ayuda a conocer todos los puntos de vista, de manera que pueden ponerse de manifiesto aspectos que no habían sido tenidos en cuenta previamente.

Sin embargo, en ningún caso el proceso puede sustituir la potestad reglamentaria de la Administración, y pueden existir razones técnicas, económicas, sociales, políticas, etc, que puedan justificar la no asunción de las aportaciones del proceso.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, con carácter previo a la aprobación inicial del Plan Especial de Actuación Urbana para la modificación de usos pormenorizados en el polígono industrial y del art. 27 de la NUG, se propone el siguiente diseño de Plan de Participación

PLAN DE PARTICIPACIÓN PROPUESTO

- A. DOCUMENTO DE DISEÑO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.
 - 1. Situación Actual
 - 2. Definición de objetivos, límites de la participación y resultados esperados
 - 3. Mapa de agentes
 - 4. Herramientas de difusión y participación
 - i. material de difusión
 - ii. campaña prevista
 - 5. Estudio de las propuestas y propuesta final
 - 6. Retorno y comunicación de resultados a participantes.
- B. PROCESO DE PARTICIPACION.
- C. FINALIZACION DEL PLAN DE PARTICIPACION

Finalmente, se plantea la modificación del art. 27. de la Normativa urbanística general, que regula los usos detallados y el régimen de compatibilidad de usos en todo el término municipal, con el objeto de facilitar la interpretación de dicho artículo y simplificar su contenido, así como dotarlo de mayor coherencia con la normativa de rango superior.

2. Definición de objetivos, límites de la participación y resultados esperados

El Ayuntamiento de Ansoain plantea el estudio y modificación de los usos del polígono con una visión global y de área, así como la modificación del art. 27 de la Normativa Urbanística General (NUG), con los siguientes objetivos:

- Dinamización del polígono, favoreciendo la comercialización de las parcelas vacías y la ocupación de las edificaciones sin uso, así como la aparición de nuevos usos y la mejora del atractivo del mismo.
- Reordenación de las zonas dentro del polígono para mejorar la conexión con otras zonas urbanas, minimizando las afecciones a los ámbitos residenciales.
- Adecuar el planeamiento a la nueva normativa, y clarificar sus documentos.

El presente Plan de participación tiene como fin lograr la más amplia y eficaz participación de la ciudadanía en la toma de decisiones sobre el desarrollo y la planificación del municipio.

3.- Mapa de agentes

Se establece el siguiente mapa de agentes según el nivel de implicación. En las herramientas de difusión se establecen las acciones asignadas a los agentes según su nivel de implicación.

- Agentes con implicación alta:
 - o Alcaldía y concejales
 - o Personas propietarias y usuarias del polígono
- Ciudadanía en general

4.- Herramientas de difusión y participación

Material de difusión: Dado que la información que se aporte debe adaptarse al contenido del debate, se elaborará documentación específica pero completa para este fin. La presente incluirá:

- a. Antecedentes
- b. Información y resumen de las propuestas contenidas en el instrumento que se somete a participación. Planos de estado previo, y de cada propuesta
- c. Sucinta memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

Dicho material se recoge en el anexo 1 del presente documento
Campaña prevista:

Agentes con implicación alta:

Sesión dedicada a explicar el porqué, para qué y a quiénes se ha convocado; los objetivos; la organización del proceso y el contenido del proyecto que se va a someter a participación.

Se les convocará a todas las reuniones que puedan resultar como consecuencia de la participación. Si así lo decide el Ayuntamiento podrá realizarse una única sesión de manera conjunta con la Ciudadanía.

Ciudadanía:

La difusión del material descrito anteriormente, que permita valorar la propuesta, se realizará de forma adecuada.

El Ayuntamiento cuenta con canales de comunicación on-line por lo que se establece al menos se utilizarán los siguientes medios:

- Anuncio en página web y redes sociales del Ayuntamiento.
- Tablón de anuncios municipal y/o bando
- Podrá realizarse una sesión informativa pública.

En los canales de difusión utilizados se establecerá la apertura de plazos para realizar proposiciones y sugerencias al Proyecto con clara indicación de comienzo y finalización de plazo que no podrá ser inferior a 20 días

Las proposiciones y sugerencias se presentarán en el registro municipal, indicando el siguiente asunto: PEAU USOS POLÍGONO

5.- Estudio de las propuestas y propuesta final

El Ayuntamiento llevará a cabo un estudio de las propuestas recogidas, y en base a ellas, elaborará la propuesta final.

La propuesta final deberá señalar qué aportaciones se incorporan total o parcialmente, y cuáles no se incorporan, así como los motivos que han llevado a la no incorporación.

6. - Retorno y comunicación de resultados a participantes

El Ayuntamiento comunicará a todos los participantes que registren sugerencias las decisiones tomadas respecto a las aportaciones recibidas.

Se explicará tanto las cifras de participación como las aportaciones recibidas.

B. PROCESO DE PARTICIPACION

El Ayuntamiento realizará el proceso de participación según el diseño del Plan de Participación establecido en el apartado A. DOCUMENTO DE DISEÑO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN

C. FINALIZACION DEL PLAN DE PARTICIPACION

El Ayuntamiento, tras la finalización del proceso de participación, documentará en el Plan de Participación todo el proceso, con los trámites llevados a cabo, con el contenido señalado en el art. 7.4 LFOTU y se adjuntará al documento que se presente para aprobación inicial.

Beatriz Caballero Zubia
Arquitecta del SAU de la ORVE de la Comarca de Pamplona

ANEXO:
MATERIAL DE DIFUSIÓN.
ANTECEDENTES, ALTERNATIVAS Y PROPUESTA SELECCIONADA

PLAN ESPECIAL ACTUACION URBANA
MODIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y ART. 27. DE LA NUG
PLAN DE PARTICIPACION. ANEXO



ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

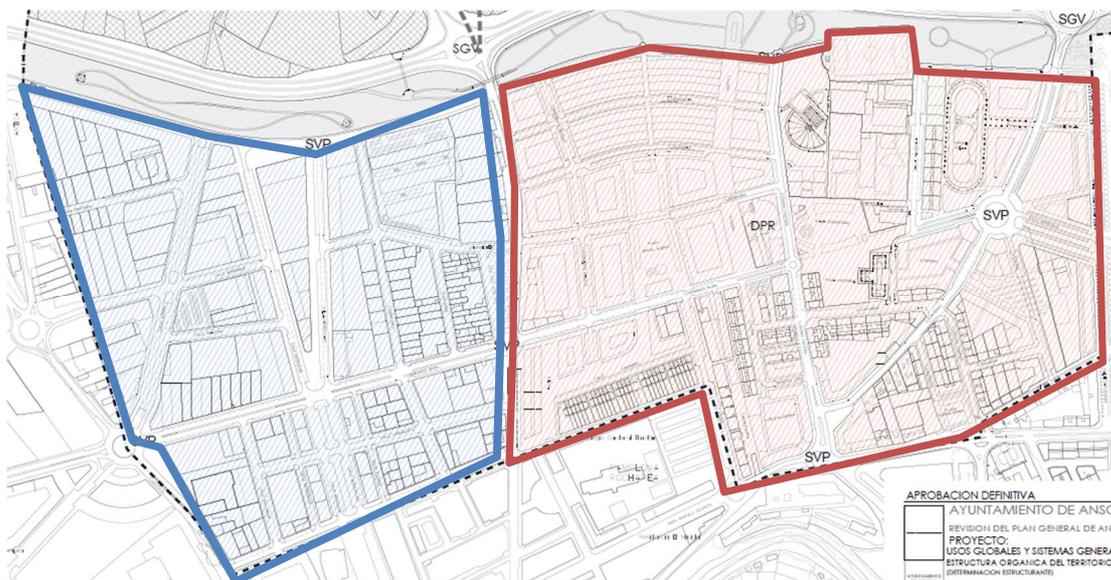
1. ANTECEDENTES, SITUACIÓN ACTUAL Y MOTIVACIÓN DEL PEAU

El Ayuntamiento de Ansoain tiene como uno de sus objetivos principales la mejora y dinamización del polígono industrial.

El planeamiento vigente en el municipio es el Plan General Municipal (en adelante PGM) aprobado por ORDEN FORAL 121E/2018, de 8 de noviembre de 2018, de la Consejera de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local.

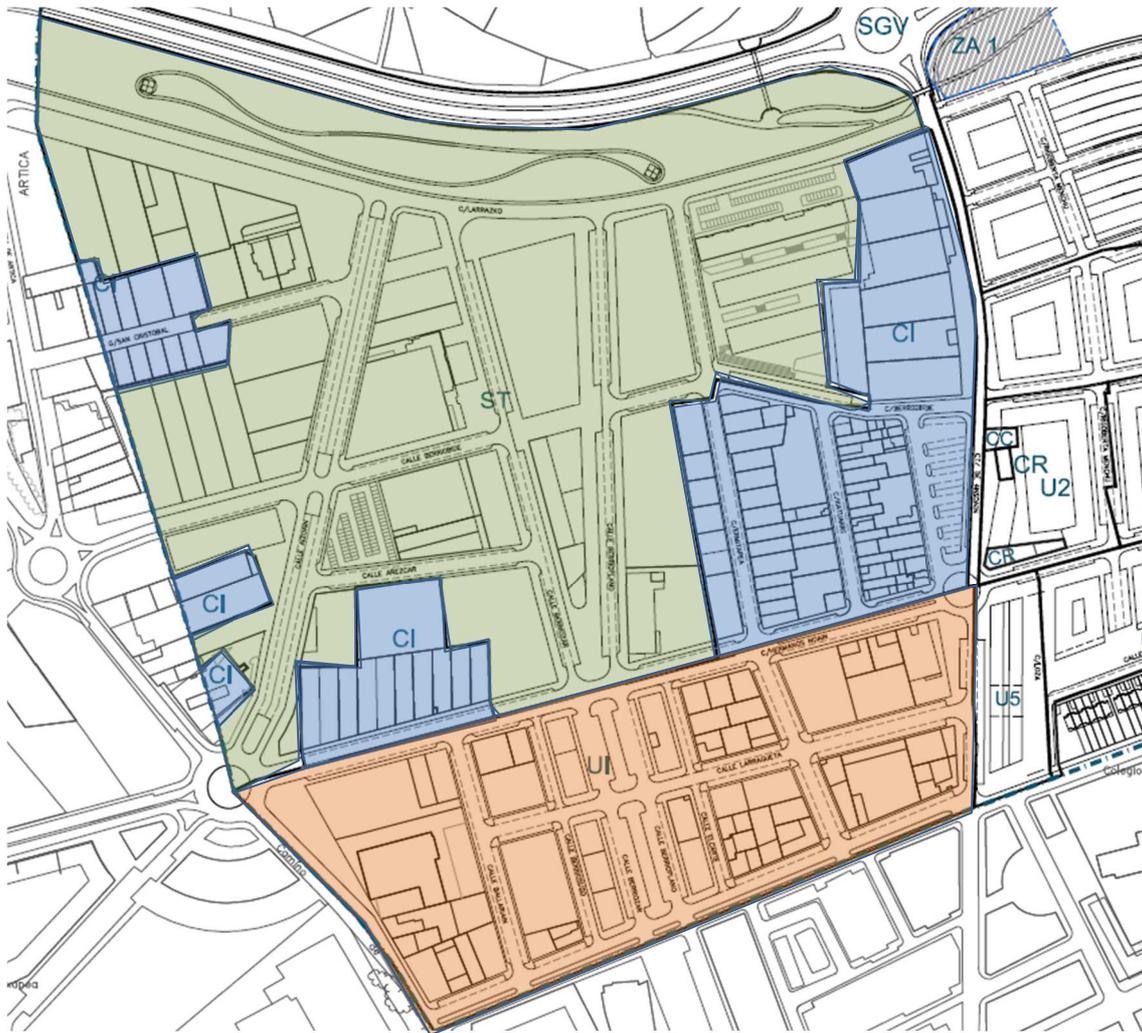
El plano de usos globales del PGM permite ver la proporción de suelo residencial e industrial-comercial-terciario del municipio.

Sin considerar la parte del núcleo residencial antiguo ubicado al norte de la PA-30, en la parte sur se distinguen dos zonas, al este las zonas de uso global residencial (ROJO), al este los sectores de uso global industrial, comercial y terciario (AZUL).



Los sectores industriales, comerciales y terciarios, son los sectores denominados por el PGM como ST, UI y CI.

Los sectores ST y UI se denominaron así en el Plan Municipal de 1997. Los espacios que conforman el sector CI son suelos industriales consolidados con anterioridad.



Cabe destacar que en la memoria del PGM aprobado en 2018 se establecía como uno de los objetivos del Plan “Mejorar la regulación de usos para agilizar los terrenos industriales, comerciales y de servicios, sobre todo en tiempos de crisis.”

Este hecho demuestra que la dinamización del polígono industrial ha sido desde hace años un reto y un objetivo perseguido por el Ayuntamiento de Ansoáin.

En diciembre del año 2020 se elabora el documento “Estudio de mercado SECTORES ST y UI”. El objeto del encargo es la realización de un Informe sobre la situación en aquel momento de los Sectores ST y UI del Plan General, haciendo hincapié en las posibles causas de su difícil comercialización, y estudiar las actuaciones a realizar para paliar en lo posible dichas causas, y dotar a dichos sectores de un escenario de comercialización más favorable, que lleve a un porcentaje de consolidación superior al existente en la actualidad.

Según se recoge en dicho informe, estos dos sectores cuentan con un total de 76 parcelas netas según realidad de catastro (2020) de las cuales, después de unos 15 años desde las primeras consolidaciones, quedaban vacantes un 34,21% cuando se redactó el informe. Alguna de estas parcelas llevaba ya en comercialización varios años, por lo que se pudo afirmar que el mercado de las mismas estaba prácticamente paralizado.

Respecto a las conclusiones, sería necesario matizar las causas que se apuntan en el mismo, así como las posibles soluciones que se plantean. El informe apunta como causas de la paralización de estos sectores las siguientes:

“- Situación general del mercado inmobiliario, que ha atravesado años de crisis generalizada, con paralización de ventas, estancamiento, y bajada de precios, situación que aún se acusa de forma patente en los sectores industrial, terciario/oficinas, y comercial, apreciándose una ligera mejoría en el sector residencial. Todo esto agravado en los últimos meses por la situación de alarma sanitaria que estamos viviendo.

- Composición de multipropiedad de alguna de las parcelas vacantes, que puede dificultar su posible gestión de venta.

- Configuración física de los sectores, que por sus características concretas de ubicación y urbanización, lleva a que su área de influencia prioritaria, se reduzca al entorno de población más cercano.

- Gran proporción de parcelas destinadas a uso terciario/oficinas, uso en la actualidad que puede considerarse saturado, con una demanda prácticamente inexistente para fincas de las características de ubicación de las que nos ocupan.”

Hay que destacar además otras cuestiones surgidas en los últimos años y que también han motivado la promoción del presente plan de participación:

- La dificultad de desarrollo de la parcela destinada a hotel.

Las dimensiones de la parcela en relación con las plazas de aparcamiento que deben crearse, obliga a ejecutar varias plantas de sótano, lo cual dificulta su viabilidad.

- La creciente demanda de suelos para el desarrollo de usos residenciales eventuales como hotel, hostel, etc en zonas de interés.

Son numerosas las solicitudes de información ante el Ayuntamiento para promover actuaciones en relación con este uso, en las zonas más próximas a los entornos residenciales.

- Las modificaciones de planeamiento tramitadas en relación con parcelas individuales.

El planeamiento aprobado en 2018 recogió las modificaciones llevadas a cabo para permitir la implantación de dos instalaciones de suministro de combustibles fósiles en el polígono.

La nueva normativa aprobada en los últimos años, apunta a que la prohibición de este uso en las parcelas de uso industrial y comercial, no se ajusta a la normativa estatal. Por lo que la presente modificación se constituye como una buena ocasión para dar coherencia al planeamiento con la normativa estatal.

- Dificultad ante la aplicación del art. 27 de la Normativa urbanística General.

El art. 27 sobre usos detallados recoge un anexo consistente en una tabla de compatibilidad de usos. Ante las dificultades de interpretación que genera, se

En este ámbito, se ha llevado a cabo recientemente una modificación de planeamiento relativa a la parcela 1009, que ha hecho que las manzanas sur de este ámbito, pasen a ser de prácticamente todas de uso industrial:



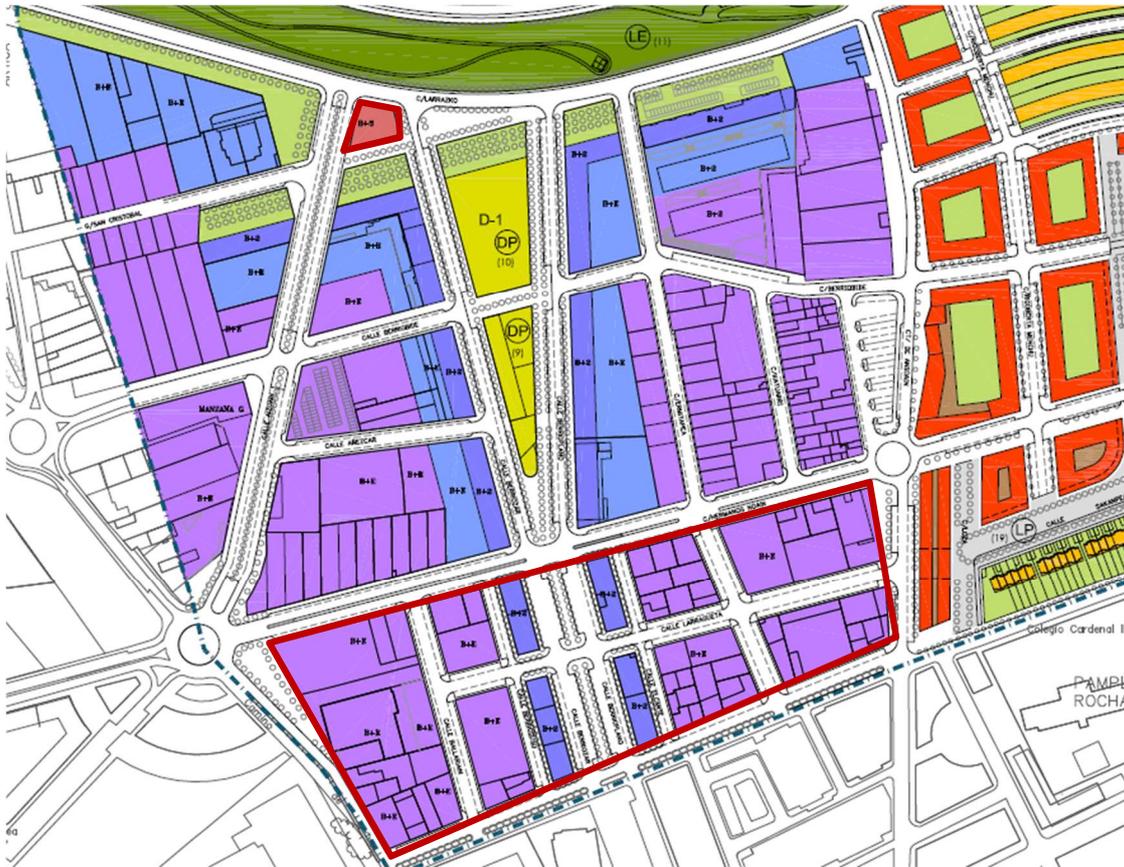
Parcela 1009 de uso industrial tras la reciente modificación de planeamiento

En consecuencia, de las tres manzanas que hay al oeste de la calle Aizoain, la manzana sur es de uso industrial, la manzana intermedia es prácticamente industrial a excepción de una parte de la parcela 492 (actualmente el aparcamiento de una superficie comercial), y la manzana norte es la que presenta un mayor número de parcelas de uso comercial.

Considerando que esta zona es la más alejada del núcleo residencial, y que uno de los objetivos deseables es el desplazamiento de los usos industriales desde otras zonas del polígono, se propone la modificación del uso pormenorizado de estas parcelas comerciales ubicadas más al norte para permitir que puedan albergar usos industriales otorgando homogeneidad a este ámbito.

Se propone bien su conversión en uso industrial, o bien establecer un nuevo uso para el polígono industrial-comercial, de tal manera que cualquiera de los dos usos pueda implantarse indistintamente en estas parcelas.

- Sector UI, y parcela 885 (hotel)



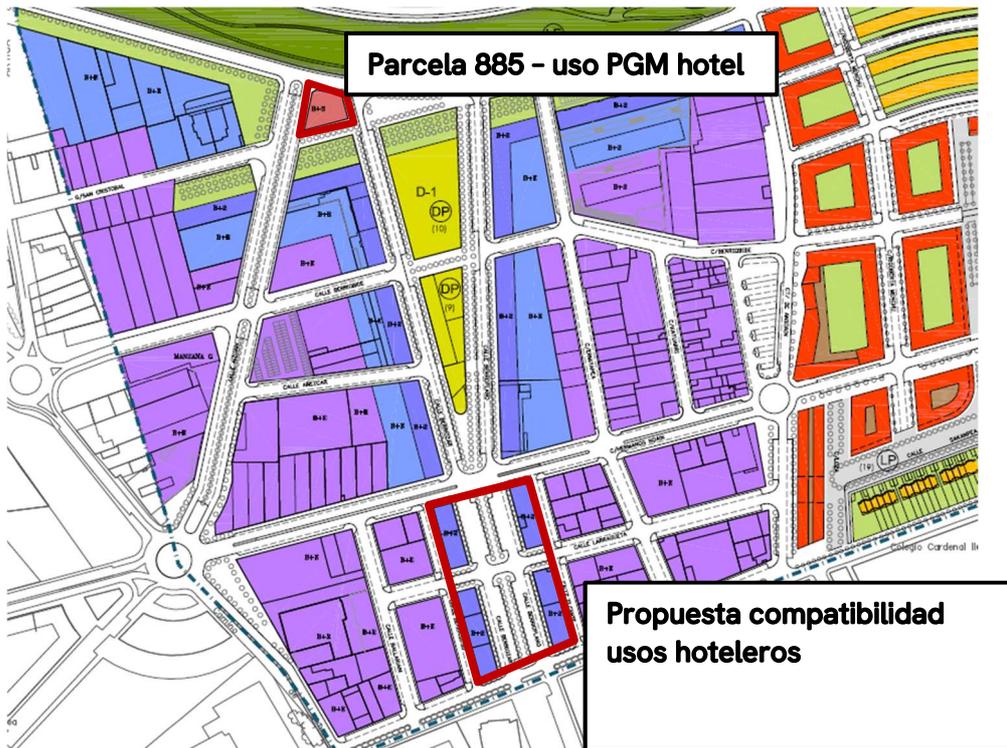
Actualmente existe una única parcela destinada a HOTEL y USOS TERCARIOS según el PGM (parcela 885, al norte del sector). No obstante, su ubicación, alejada de las áreas residenciales y de los servicios principales (hostelería, autobús, etc), así como sus reducidas dimensiones, dificultan su desarrollo.

Por otra parte, el Ayuntamiento ha recibido numerosas consultas manifestando el interés existente por la implantación de este tipo de usos en el polígono (hostal, hotel...).

Este tipo de usos pueden ser muy interesantes para un polígono, ya que aportan una ocupación en horarios diferentes al de las actividades económicas, y suponen un foco de atracción para nuevas actividades (hostelería, comercio, oficinas...).

En consecuencia, se plantea la posibilidad de compatibilizar este uso con las parcelas existentes en las zonas más próximas al tejido residencial, donde se considera que pueden ser un uso que actúe como transición entre el polígono y el área residencial.

En concreto, se plantea para las parcelas del sector UI ubicadas junto al bulvar central, en las que, de hecho, ya existe un hotel.



Esta zona central del sector UI, donde actualmente ya existe un hotel (junto a la gasolinera), y que tiene 5 parcelas vacantes y varios inmuebles con espacios desocupados, es considerada una de las zonas de prioridad a la hora de establecer usos que puedan amabilizar el entorno, por su proximidad a tejidos residenciales. Además, es una de las zonas que menos se ha desarrollado.

Por otra parte, se plantea ampliar la compatibilidad de uso de la parcela 885 que actualmente dispone de uso hotel. Una vez ampliado el número de parcelas en las que se pueden implantar estos usos, pasando de 1 a 8 parcelas, se entiende que no debería mantenerse como uso único el de hotel para la parcela 885, pudiendo ampliarse el régimen de compatibilidad para esta.

La presente modificación plantea estos nuevos usos vinculados a actividades de carácter turístico, por lo tanto, sin contemplar la posibilidad de que puedan en ningún caso tramitarse de cédulas de habitabilidad, entendiendo que todos los usos residenciales eventuales dispondrán de licencia de actividad.

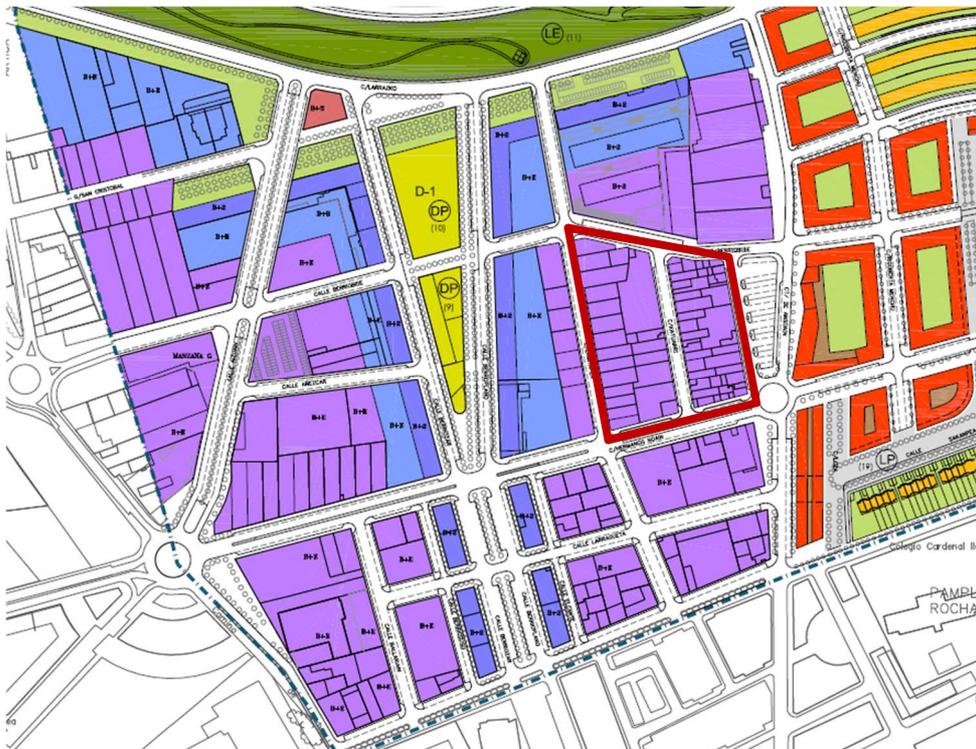
Esta flexibilización hacia usos turísticos, se vincula también a la necesidad de anticipación ante una posible demanda y conversión de viviendas de carácter permanente en viviendas turísticas, tal y como ha sucedido en municipios cercanos.

La modificación establecerá asimismo los requisitos de aparcamiento establecidos para estos nuevos usos.

- Sector CI, y compatibilidad de usos

En el sector CI se ubican algunas de las zonas de naves nido más antiguas del polígono. Especialmente en las calles Ermitapea, katurri y Carretera Ansoáin, se produce un aumento del número de naves, y en consecuencia de la densidad, mientras que las calles de este ámbito son las que presentan una sección menos adecuada, y una carencia de condiciones aceptables de accesibilidad peatonal.

En resumen, no se dan las condiciones de accesibilidad necesarias para permitir el acceso seguro de manera peatonal, por lo que, si bien la prioridad del Ayuntamiento es lograr la máxima accesibilidad posible en todos los casos, ante una eventual imposibilidad para llevar a cabo obras de mejora de la accesibilidad, se propone establecer ciertas limitaciones a los usos comerciales, terciarios y equipamientos, que producen un mayor tránsito peatonal y que pueden desplazarse a otras zonas del polígono con mejores condiciones de accesibilidad peatonal y conectividad.



3. ALTERNATIVAS PROPUESTAS

A continuación, se desarrollan las 3 alternativas propuestas:

- Alternativa 1:
 - o Planeamiento vigente. Mantenimiento del planeamiento vigente.

- Alternativa 2:
 - o Establecer el uso pormenorizado INDUSTRIAL manteniendo el actual régimen de compatibilidad de usos con los usos comerciales y terciarios, en las parcelas ubicadas en las manzanas ubicadas en la zona noroeste, junto a la ronda norte:
 - Parcelas 993, 984, 985, 982, 981, 980, 979, 978, 885, 942.

 - o Establecer un nuevo uso pormenorizado HOTEL- TERCIARIO-COMERCIAL, para las parcelas:
 - Parcelas 906, 907, 908, 909, 910, 1001, 913, y 914 en calle Berrioplano y Berriozar
 - Parcela 885 en Calle Aizoain (actualmente uso hotel y terciario)

- Alternativa3:
 - o Establecer el nuevo uso pormenorizado INDUSTRIAL-COMERCIAL, en las parcelas ubicadas en las manzanas ubicadas en la zona noroeste, junto a la ronda norte:
 - Parcelas 993, 984, 985, 982, 981, 980, 979, 978, 885, 942.

 - o Establecer un nuevo uso pormenorizado HOTEL- TERCIARIO-COMERCIAL:
 - Parcelas 906, 907, 908, 909, 910, 1001, 913 y 914 en calle Berrioplano y Berriozar
 - Parcela 885 en Calle Aizoain.

 - o Establecer el uso pormenorizado COMERCIAL:
 - Parcelas: 157, 158, 159, 160, 161 en Carretera Ansoáin.

 - o Limitar la compatibilidad para los usos que no sean propiamente industriales, para las parcelas del sector CI en calles Ermitapea, Katuarri y Carretera Ansoáin en la zona delimitada.
 - Parcelas: 262, 488 487, 260, 259, 258, 1003, 1002, 255, 254, 252, 442, 441, 440, 439, 438, 437, 436, 435, 434, 433, 432, 431, 845, 844, 843, 842, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467,

468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477 en calles Katuarri, Ermitapea y Carretera Ansoáin.

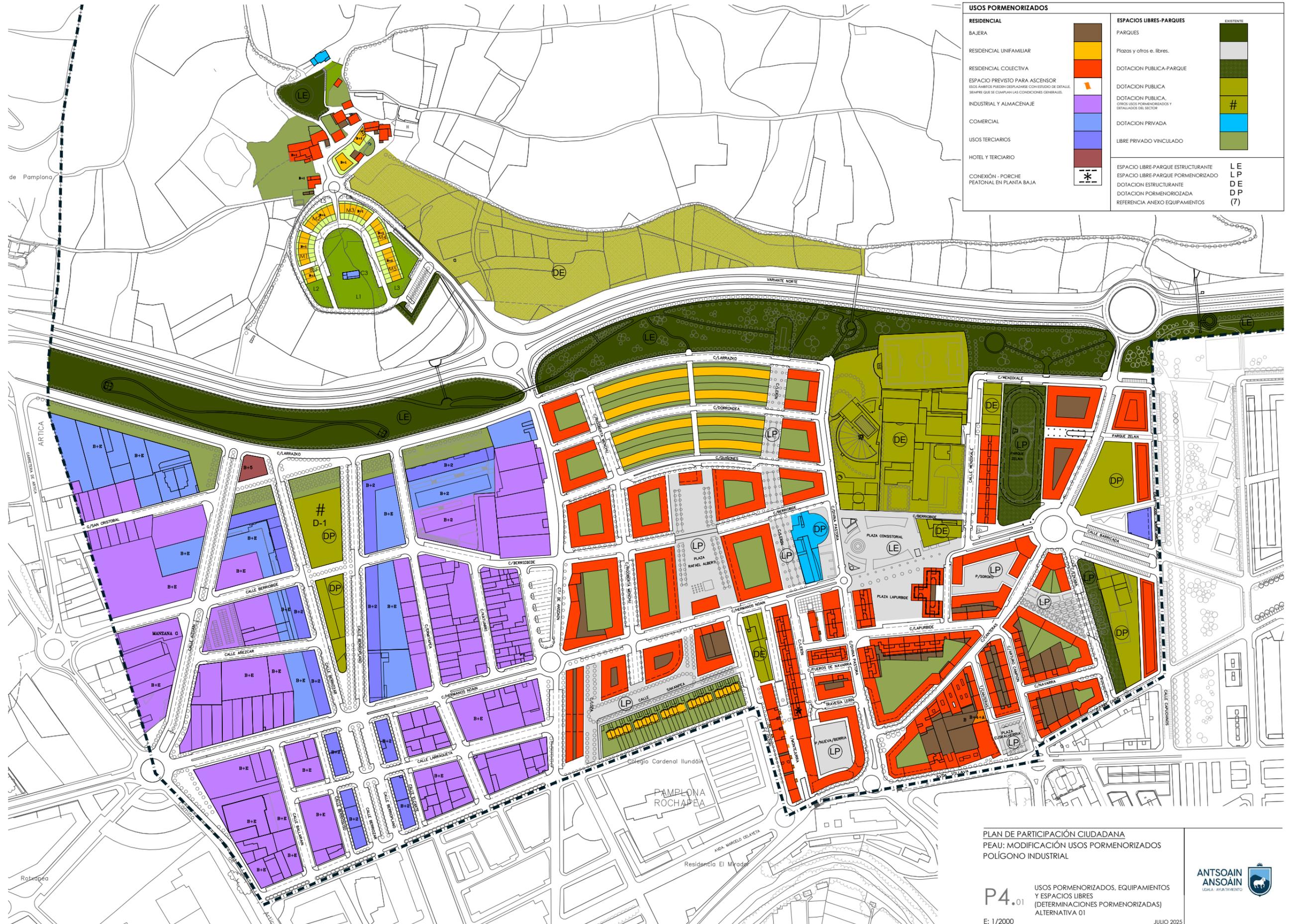
En las alternativas 2 y 3, se elimina de la tabla de compatibilidad de usos del art. 27 la referencia a la prohibición expresa de implantación de gasolineras, y con ello las referencias a las modificaciones de planeamiento tramitadas anteriormente con el fin de implantar actividades de esta naturaleza.

Se eliminan asimismo las columnas relativas a suelo libre de edificación, y se sustituye su contenido por una nota al pie. Se elimina la columna usos específicos.

Se considera la alternativa 3 como la más adecuada, según los siguientes criterios:

1. Permite un mayor desplazamiento de usos industriales desde zonas más próximas al ámbito residencial hacia zonas más alejadas.
2. Permite la implantación de nuevos usos como los usos hoteleros, en zonas en las que es deseable la amabilización del entorno.
3. Limitar la implantación de usos no industriales en las zonas más antiguas del polígono que carecen de accesibilidad peatonal, en tanto que no se produzca una mejora de las condiciones del entorno que favorezca el acceso peatonal.
4. Aporta coherencia a la zonificación dentro de los sectores industriales y productivos
5. Facilita la aplicación de la normativa municipal y elimina incoherencias con la normativa de rango superior.

ALTERNATIVA 1



USOS PORMENORIZADOS		ESPACIOS LIBRES-PARQUES	
RESIDENCIAL BAJERA	[Brown swatch]	EXISTENTE	[Green swatch]
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	[Orange swatch]	PARQUES	[Light green swatch]
RESIDENCIAL COLECTIVA	[Red swatch]	Plazas y otros e. libres.	[Light grey swatch]
ESPACIO PREVISTO PARA ASCENSOR <small>ESTOS AMBITOS PUEDEN DESPLAZARSE CON ESTUDIO DE DETALLE. SIEMPRE QUE SE CUMPLAN LAS CONDICIONES GENERALES.</small>	[Orange arrow swatch]	DOTACION PUBLICA-PARQUE	[Light green swatch]
INDUSTRIAL Y ALMACENAJE	[Purple swatch]	DOTACION PUBLICA	[Light green swatch]
COMERCIAL	[Blue swatch]	DOTACION PUBLICA, OTROS USOS PORMENORIZADOS Y DETALLADOS DEL SECTOR	[Light green swatch]
USOS TERCIARIOS	[Yellow swatch]	DOTACION PRIVADA	[Light blue swatch]
HOTEL Y TERCIARIO	[Light blue swatch]	LIBRE PRIVADO VINCULADO	[Light green swatch]
CONEXIÓN - PORCHE PEATONAL EN PLANTA BAJA	[Star symbol]	ESPACIO LIBRE-PARQUE ESTRUCTURANTE	LE
		ESPACIO LIBRE-PARQUE PORMENORIZADO	LP
		DOTACION ESTRUCTURANTE	DE
		DOTACION PORMENORIZADA	DP
		REFERENCIA ANEXO EQUIPAMIENTOS	(7)

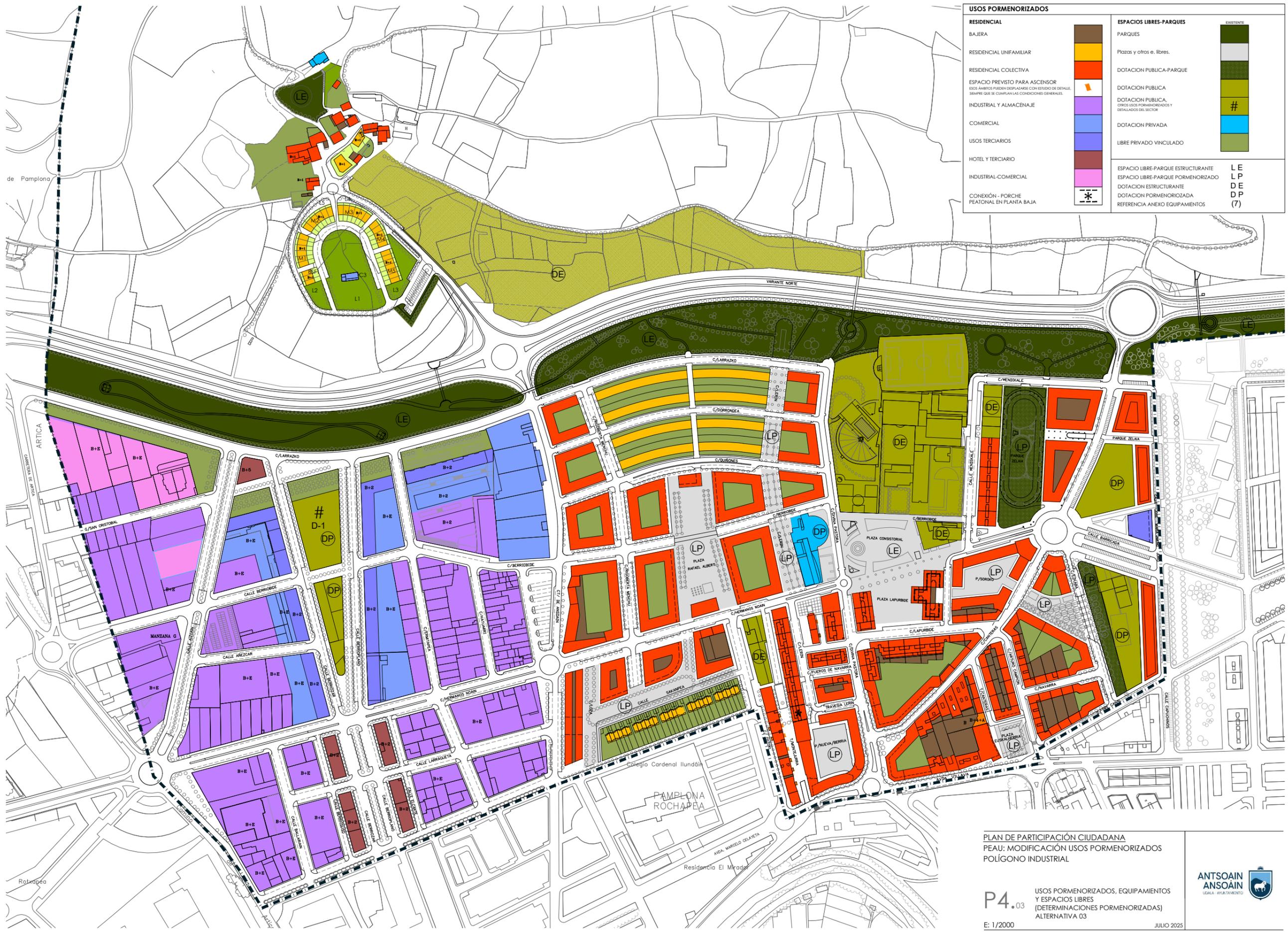
PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
PEAU: MODIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS
POLÍGONO INDUSTRIAL

P4.01 USOS PORMENORIZADOS, EQUIPAMIENTOS
Y ESPACIOS LIBRES
(DETERMINACIONES PORMENORIZADAS)
ALTERNATIVA 01
E: 1/2000 JULIO 2025



ALTERNATIVA 2

ALTERNATIVA 3



USOS PORMENORIZADOS		ESPACIOS LIBRES-PARQUES	
RESIDENCIAL BAJERA	[Color: Brown]	PARQUES	[Color: Green]
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	[Color: Orange]	Plazas y otros e. libres.	[Color: Light Green]
RESIDENCIAL COLECTIVA	[Color: Red]	DOTACION PUBLICA-PARQUE	[Color: Dark Green]
ESPACIO PREVISTO PARA ASCENSOR <small>ESOS AMBIENTOS PUEDEN DESPLAZARSE CON ESTUDIO DE DETALLE. SIEMPRE QUE SE CUMPLAN LAS CONDICIONES GENERALES.</small>	[Color: Yellow]	DOTACION PUBLICA	[Color: Yellow-Green]
INDUSTRIAL Y ALMACENAJE	[Color: Purple]	DOTACION PUBLICA <small>CON LOS USOS PORMENORIZADOS Y DETALLADOS DEL SECTOR</small>	#
COMERCIAL	[Color: Blue]	DOTACION PRIVADA	[Color: Light Blue]
USOS TERCIARIOS	[Color: Light Blue]	LIBRE PRIVADO VINCULADO	[Color: Green]
HOTEL Y TERCIARIO	[Color: Dark Blue]	ESPACIO LIBRE-PARQUE ESTRUCTURANTE	LE
INDUSTRIAL-COMERCIAL	[Color: Pink]	ESPACIO LIBRE-PARQUE PORMENORIZADO	LP
CONEXIÓN - PORCHE PEATONAL EN PLANTA BAJA	[Symbol: Star]	DOTACION ESTRUCTURANTE	DE
		DOTACION PORMENORIZADA	DP
		REFERENCIA ANEXO EQUIPAMENTOS	(7)

PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
 PEAU: MODIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS
 POLÍGONO INDUSTRIAL

P4.03 USOS PORMENORIZADOS, EQUIPAMIENTOS
 Y ESPACIOS LIBRES
 (DETERMINACIONES PORMENORIZADAS)
 ALTERNATIVA 03
 E: 1/2000 JULIO 2025



MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

El objetivo del PEAU es fomentar el desarrollo, comercialización y edificación de las parcelas vacantes, así como la implantación de nuevos usos en edificaciones existentes.

Esta dinamización del polígono permitiría generar nuevos ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) de las nuevas edificaciones que se construyan, así como por las tasas y licencias de actividad, e ingresos anuales como la contribución urbana, sin suponer costes para el ayuntamiento.

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DETALLADOS ART 27 NUG

A continuación, se incluye la tabla de compatibilidad de usos anexa al art. 27 de la Normativa Urbanística general, tanto la actualmente vigente, correspondiente a la ALTERNATIVA 1, como las correspondientes a las ALTERNATIVAS 2 Y 3.

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS ART 27 NUG.
ALTERNATIVA 1 (ACTUAL)

REGULACIÓN DE USOS DETALLADOS - CUADRO NORMATIVO - modif 2023-03

USOS PORMENORIZADOS	RESIDENCIAL COLECTIVO						RESIDENCIAL UNIFAMILIAR				INDUSTRIAL Y ALMACENAJE			COMERCIAL			USOS TERCARIOS			USOS ESPECÍFICOS
	LIBRE PRIVADO (9)	SÓTANOS SEMISÓTANOS EXISTENTES	SÓTANOS SEMISÓTANOS NUEVOS	P BAJA y ENTREPLANTA	P PRIMERA	P ELEVADAS	LIBRE PRIVADO (9)	SÓTANOS SEMISÓTANOS EXISTENTES	SÓTANOS SEMISÓTANOS NUEVOS	PLANTA SOBRE RASANTE	LIBRE PRIVADO (9)	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPALANTA ELEVADAS	LIBRE PRIVADO (9)	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPALANTA ELEVADAS	LIBRE PRIVADO (9)	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPALANTA ELEVADAS	
RESIDENCIAL																				
RESIDENCIAL FAMILIAR (vivienda y apartamento)				SI	SI	SI														
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR								SI (1)	SI (1)	SI (1)										
RESIDENCIAL COMUNITARIO (estudiantes, ancianos, religiosos...)		SI	SI	SI	SI	SI		SI	SI	SI										
RESIDENCIAL EVENTUAL (hotel, pensión)		SI	SI	SI	SI	SI		SI	SI	SI									SI (11)	
OTROS USOS PROPIOS (despachos profesionales, academias...)				SI	SI	SI			SI	SI		SI			SI				SI	
INDUSTRIAL Y ALMACENAJE																				
INDUSTRIAL (7)											SI (7)	SI (7)								SI (13)
TALLERES Y ALMACENES INOCUOS		SI (4)		SI (4)							SI	SI								SI (13)
TALLERES NO INOCUOS											SI (7)	SI (7)								SI (13)
ALMACENES NO INOCUOS (6)		SI (4)		SI (4)							SI (7)	SI (7)								SI (13)
ALMACENES VINCULADOS		SI	SI	SI				SI	SI					SI	SI			SI	SI	SI
COMERCIAL Y TERCARIO																				
COMERCIO				SI							SI (8)	SI		SI (8)	SI			SI (8)	SI	
BARES - CAFETERIAS - RESTAURANTES		SI		SI							SI (8)	SI		SI (8)	SI			SI (8)	SI	
OFICINAS Y USOS TERCARIOS				SI							SI (8)	SI		SI (8)	SI			SI (8)	SI	
ESPECTÁCULOS (cine, teatro...)				SI							SI (8)	SI		SI (8)	SI			SI (8)	SI	
OCIO (bingo, billares, salas de máquinas electrónicas)				SI							SI (8)	SI		SI (8)	SI			SI (8)	SI	
DISCOTECA																				
INSTITUCIONAL		SI	SI	SI	SI	SI					SI	SI		SI	SI			SI	SI	
EQUIPO PRIVADO		SI	SI	SI	SI	SI					SI	SI		SI	SI			SI	SI	
USO ESPECÍFICO DETERMINADO POR EL PLAN																				SI
EQUIPAMIENTO PÚBLICO		SI	SI	SI	SI	SI					SI	SI		SI	SI			SI	SI	
GASOLINERA											SI (10)	SI (10)								SI (12)
OTROS USOS COMPLEMENTARIOS																				
TRASTEROS		SI	SI	SI (2)	SI	SI		SI	SI	SI		SI	SI		SI	SI		SI	SI	SI
INSTALACIONES PROPIAS		SI	SI	SI (3)	SI	SI		SI	SI	SI		SI	SI		SI	SI		SI	SI	SI
GARAJES		SI	SI	SI	SI	SI		SI	SI	SI		SI	SI		SI	SI		SI	SI	SI
GUARDIA CUSTODIA DE CAMIONES Y AUTOBUSES											SI	SI		SI	SI					

CONDICIONES PARTICULARES

ALMACENES VINCULADOS: se refiere a los vinculados a otra actividad.
 USOS ESPECÍFICOS: se refiere a un uso concreto previsto por el Plan: HOTEL.

- (1) ÚNICAMENTE BODEGAS.
- (2) HASTA 100 m2 DE SUPERFICIE.
- (3) LAS CALDERAS DE CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA, PARA USO DEL INMUEBLE, TIENEN LA LIMITACION DE 500.00 Kc/h.
- (4) NO SE ADMITEN LAS INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS O GASEOSOS.
- (5) CON LAS SIGUIENTES LIMITACIONES PUEDEN ESTABLECERSE LOS SIGUIENTES USOS. EL RESTO QUEDAN PROHIBIDOS:
 ALMACENES: SUPERFICIE MÁXIMA 200 m2. POTENCIA MÁXIMA SIN ELEMENTOS MECÁNICOS FIJOS Y CON SUPERFICIE INTERIOR DE CARGA Y DESCARGA.
- (6) NO SE ADMITEN CORRALES DOMESTICOS, INSTALACIONES PARA LA CRÍA Y GUARDA DE PERROS.
- (7) A LOS EXCLUSIVOS EFECTOS DE ESTE PLAN MUNICIPAL SE CONSIDERAN ACTIVIDADES INDUSTRIALES, DE TALLERES Y ALMACENES CONFORMES CON EL PLANEAMIENTO LOS SIGUIENTES:
 - LAS ACTIVIDADES EXISTENTES NO DECLARADAS FUERA DE ORDENACION POR INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.
 - TALLER DE REPARACIÓN ANEJO A COMPRAVENTA DE AUTOMOVILES.
 - FABRICACIÓN DE MUEBLES DE MADERA.
 - FABRICACIÓN DE MUEBLES METÁLICOS.
 - TIPOGRAFÍAS, IMPRENTAS.
 - INDUSTRIAS DE LA PRENSA PERIÓDICA.
 - FABRICACIÓN DE MEDICAMENTOS QUÍMICOS.
 - FABRICACIÓN DE PRODUCTOS AROMÁTICOS.
 - CONSTRUCCIONES METÁLICAS Y CALDERERÍAS.
 - CONSTRUCCIONES DE MAQUINARIA EXCEPTUANDO LA MAQUINARIA ELÉCTRICA.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE CARNE SIN FRIGORÍFICO.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE ALCOHOLES.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE DROGUERÍA.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE PERFUMERÍA.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE LIMPIEZA.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS FARMACÉUTICOS.
 - ALMACENES TEXTILES.
 - LABORATORIOS CINEMATOGRAFICOS.
 - TALLERES DE TINTORERÍA-QUITAMANCHAS Y DE LIMPIEZA Y PLANCHADO.
 PODRÁN ADMITIRSE AQUELLAS OTRAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES CUYO IMPACTO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL SEA SIMILAR A LAS ANTERIORMENTE CITADAS.
- (8) SE PERMITE HASTA UN MAXIMO DEL 30% DE LA SUPERFICIE OCUPABLE EN PLANTA BAJA.
- (9) EN EL ESPACIO DEFINIDO POR EL PLAN COMO LIBRE PRIVADO, O QUE QUEDASE COMO ESPACIO LIBRE PRIVADO POR NO OCUPARSE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA CON EDIFICACIÓN, SE PODRÁ OCUPAR EL SUBSUELO CON LOS USOS PERMITIDOS EN EL SÓTANO Y SEMISÓTANO, Y EN TODO CASO CON EL USO DE APARCAMIENTO Y DEPENDENCIAS DE INSTALACIONES. TAMBIÉN PODRÁ UTILIZARSE EL ESPACIO LIBRE PRIVADO PARA RESOLVER NECESIDADES DE APARCAMIENTO. *EN LA PARCELA P2B-6 SE PERMITIRÁ TAMBIÉN EL USO ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE.
- (10) SOLAMENTE EN LA MANZANA G DEL SECTOR ST.
- (11) SOLAMENTE EN LA ZONA GRAFIADA DE LA PARCELA P8B DEL LA UI, (UNIDAD UPI 1).
- (12) SOLAMENTE EN LA ZONA GRAFIADA DE LA PARCELA P8B DEL LA UI, (UNIDAD UPI 1).
- (13) SOLAMENTE EN LA PARCELA P2B6 DEL SECTOR ST.

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS ART 27 NUG.
ALTERNATIVA 2

REGULACIÓN DE USOS DETALLADOS - CUADRO NORMATIVO

USOS PORMENORIZADOS	RESIDENCIAL COLECTIVO					RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			INDUSTRIAL Y ALMACENAJE		COMERCIAL		USOS TERCIARIOS		HOTEL Y USOS TERCIARIOS	
USOS DETALLADOS MÁS USUALES	SÓTANOS SEMISÓTANOS EXISTENTES	SÓTANOS SEMISÓTANOS NUEVOS	P BAJA y ENTREPLANTA	P PRIMERA	P ELEVADAS	SÓTANOS SEMISÓTANOS EXISTENTES	SÓTANOS SEMISÓTANOS NUEVOS	PLANTA SOBRE RASANTE	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPLANTA ELEVADAS	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPLANTA ELEVADAS	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPLANTA ELEVADAS	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPLANTA ELEVADAS
RESIDENCIAL																
RESIDENCIAL FAMILIAR (vivienda y apartamento)			SI	SI	SI											
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR						SI (1)	SI (1)	SI (1)								
RESIDENCIAL COMUNITARIO (estudiantes, ancianos, tutelados, religiosos...)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI								
RESIDENCIAL EVENTUAL (hotel, pensión, hostel, apartahotel...)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI								SI
OTROS USOS PROPIOS (despachos profesionales, academias...)			SI	SI	SI		SI	SI		SI		SI		SI		SI
INDUSTRIAL Y ALMACENAJE																
INDUSTRIAL (7)									SI (7)	SI (7)						
TALLERES Y ALMACENES INOCUOS	SI (4)		SI (4)						SI	SI						
TALLERES NO INOCUOS									SI (7)	SI (7)						
ALMACENES NO INOCUOS (6)	SI (4)		SI (4)						SI (7)	SI (7)						
ALMACENES VINCULADOS	SI	SI	SI			SI	SI				SI	SI	SI	SI	SI	SI
COMERCIAL Y TERCARIO																
COMERCIO			SI						SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI
BARES - CAFETERÍAS - RESTAURANTES	SI		SI						SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI
OFICINAS Y USOS TERCIARIOS			SI						SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI
ESPECTÁCULOS (cine, teatro...)			SI						SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI
OCIO (bingo, billares, salas de máquinas electrónicas)			SI						SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI
DISCOTECA																
INSTITUCIONAL	SI	SI	SI	SI	SI				SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
EQUIPO PRIVADO	SI	SI	SI	SI	SI				SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
USO ESPECÍFICO DETERMINADO POR EL PLAN																
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	SI	SI	SI	SI	SI				SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
OTROS USOS COMPLEMENTARIOS																
TRASTEROS	SI	SI	SI (2)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
INSTALACIONES PROPIAS	SI	SI	SI (3)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
GARAJES	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
GUARDIA CUSTODIA DE CAMIONES Y AUTOBUSES									SI	SI	SI	SI				

CONDICIONES PARTICULARES

ALMACENES VINCULADOS: se refiere a los vinculados a otra actividad.
 EN EL ESPACIO DEFINIDO POR EL PLAN COMO LIBRE PRIVADO, O QUE QUEDASE COMO ESPACIO LIBRE PRIVADO POR NO OCUPARSE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA CON EDIFICACIÓN, SE PODRÁ OCUPAR EL SUBSUELO CON LOS USOS PERMITIDOS EN EL SÓTANO Y SEMISÓTANO, Y EN TODO CASO CON EL USO DE APARCAMIENTO Y DEPENDENCIAS DE INSTALACIONES. TAMBIÉN PODRÁ UTILIZARSE EL ESPACIO LIBRE PRIVADO PARA RESOLVER NECESIDADES DE APARCAMIENTO. EN LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL SE PERMITIRÁ TAMBIÉN EL ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE, SIEMPRE QUE NO QUEDA VISIBLE DESDE LA VÍA PÚBLICA.

(1) ÚNICAMENTE BODEGAS.
 (2) HASTA 100 m2 DE SUPERFICIE.
 (3) LAS CALDERAS DE CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA, PARA USO DEL INMUEBLE, TIENEN LA LIMITACION DE 500.00 Kc/h.
 (4) NO SE ADMITEN LAS INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS O GASEOSOS.
 (5) CON LAS SIGUIENTES LIMITACIONES PUEDEN ESTABLECERSE LOS SIGUIENTES USOS. EL RESTO QUEDAN PROHIBIDOS:
 ALMACENES: SUPERFICIE MÁXIMA 200 m2. POTENCIA MÁXIMA SIN ELEMENTOS MECÁNICOS FIJOS Y CON SUPERFICIE INTERIOR DE CARGA Y DESCARGA.
 (6) NO SE ADMITEN CORRALES DOMESTICOS, INSTALACIONES PARA LA CRIA Y GUARDA DE PERROS.
 (7) A LOS EXCLUSIVOS EFECTOS DE ESTE PLAN MUNICIPAL SE CONSIDERAN ACTIVIDADES INDUSTRIALES, DE TALLERES Y ALMACENES CONFORMES CON EL PLANEAMIENTO LOS SIGUIENTES:
 - LAS ACTIVIDADES EXISTENTES NO DECLARADAS FUERA DE ORDENACION POR INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.
 - TALLER DE REPARACIÓN DE VEHICULOS.
 - FABRICACIÓN DE MUEBLES DE MADERA.
 - FABRICACIÓN DE MUEBLES METÁLICOS.
 - TIPOGRAFÍAS, IMPRENTAS.
 - INDUSTRIAS DE LA PRENSA PERIÓDICA.
 - FABRICACIÓN DE MEDICAMENTOS QUÍMICOS.
 - FABRICACIÓN DE PRODUCTOS AROMÁTICOS.
 - CONSTRUCCIONES METÁLICAS Y CALDERERÍAS.
 - CONSTRUCCIONES DE MAQUINARIA EXCEPTUANDO LA MAQUINARIA ELÉCTRICA.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE CARNE SIN FRIGORÍFICO.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE ALCOHOLES.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE DROGUERÍA.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE PERFUMERÍA.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE LIMPIEZA.
 - ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS FARMACÉUTICOS.
 - ALMACENES TEXTILES.
 - LABORATORIOS CINEMATOGRAFICOS.
 - TALLERES DE TINTORERÍA-QUITAMANCHAS Y DE LIMPIEZA Y PLANCHADO.
 PODRÁN ADMITIRSE AQUELLAS OTRAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES CUYO IMPACTO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL SEA SIMILAR A LAS ANTERIORMENTE CITADAS.
 (8) SE PERMITE HASTA UN MÁXIMO DEL 30% DE LA SUPERFICIE OCUPABLE EN PLANTA BAJA.

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS ART 27 NUG.
ALTERNATIVA 3

REGULACIÓN DE USOS DETALLADOS - CUADRO NORMATIVO

USOS PORMENORIZADOS	RESIDENCIAL COLECTIVO					RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			INDUSTRIAL Y ALMACENAJE		COMERCIAL		USOS TERCIARIOS		HOTEL Y USOS TERCIARIOS		INDUSTRIAL-COMERCIAL	
	SÓTANOS SEMISÓTANOS EXISTENTES	SÓTANOS SEMISÓTANOS NUEVOS	P BAJA y ENTREPLANTA	P PRIMERA	P ELEVADAS	SÓTANOS SEMISÓTANOS EXISTENTES	SÓTANOS SEMISÓTANOS NUEVOS	PLANTA SOBRE RASANTE	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPLANTA ELEVADAS	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPLANTA ELEVADAS	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPLANTA ELEVADAS	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPLANTA ELEVADAS	SÓTANOS SEMISÓTANOS	P BAJA ENTREPLANTA ELEVADAS
RESIDENCIAL																		
RESIDENCIAL FAMILIAR (vivienda y apartamento)			SI	SI	SI													
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR						SI (1)	SI (1)	SI (1)										
RESIDENCIAL COMUNITARIO (estudiantes, ancianos, tutelados, religiosos...)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI										
RESIDENCIAL EVENTUAL (hotel, pensión, hostel, apartahotel...)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI							SI			
OTROS USOS PROPIOS (despachos profesionales, academias...)			SI	SI	SI		SI	SI		SI		SI		SI		SI		SI
INDUSTRIAL Y ALMACENAJE																		
INDUSTRIAL (7)									SI (7)	SI (7)							SI (7)	SI (7)
TALLERES Y ALMACENES INOCUOS	SI (4)		SI (4)						SI	SI							SI	SI
TALLERES NO INOCUOS									SI (7)	SI (7)							SI (7)	SI (7)
ALMACENES NO INOCUOS (6)	SI (4)		SI (4)						SI (7)	SI (7)							SI (7)	SI (7)
ALMACENES VINCULADOS	SI	SI	SI			SI	SI				SI	SI	SI	SI	SI	SI		
COMERCIAL Y TERCIARIO																		
COMERCIO			SI						SI (8) (9)	SI (9)	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI
BARES - CAFETERÍAS - RESTAURANTES	SI		SI						SI (8) (9)	SI (9)	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI
OFICINAS Y USOS TERCIARIOS			SI						SI (8) (9)	SI (9)	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI
ESPECTÁCULOS (cine, teatro...)			SI						SI (8) (9)	SI (9)	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI
OCIO (bingo, billares, salas de máquinas electrónicas)			SI						SI (8) (9)	SI (9)	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI	SI (8)	SI
DISCOTECA																		
INSTITUCIONAL	SI	SI	SI	SI	SI				SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
EQUIPO PRIVADO	SI	SI	SI	SI	SI				SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	SI	SI	SI	SI	SI				SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
OTROS USOS COMPLEMENTARIOS																		
TRASTEROS	SI	SI	SI (2)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
INSTALACIONES PROPIAS	SI	SI	SI (3)	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
GARAJES	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
GUARDIA CUSTODIA DE CAMIONES Y AUTOBUSES									SI	SI	SI	SI						

CONDICIONES PARTICULARES

ALMACENES VINCULADOS: se refiere a los vinculados a otra actividad.

EN EL ESPACIO DEFINIDO POR EL PLAN COMO LIBRE PRIVADO, O QUE QUEDASE COMO ESPACIO LIBRE PRIVADO POR NO OCUPARSE LA TOTALIDAD DE LA PARCELA CON EDIFICACIÓN, SE PODRÁ OCUPAR EL SUBSUELO CON LOS USOS PERMITIDOS EN EL SÓTANO Y SEMISÓTANO, Y EN TODO CASO CON EL USO DE APARCAMIENTO Y DEPENDENCIAS DE INSTALACIONES. TAMBIÉN PODRÁ UTILIZARSE EL ESPACIO LIBRE PRIVADO PARA RESOLVER NECESIDADES DE APARCAMIENTO. EN LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL SE PERMITIRÁ TAMBIÉN EL ALMACENAMIENTO AL AIRE LIBRE, SIEMPRE QUE NO QUEDE VISIBLE DESDE LA VÍA PÚBLICA.

(1) ÚNICAMENTE BODEGAS.

(2) HASTA 100 m2 DE SUPERFICIE.

(3) LAS CALDERAS DE CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA, PARA USO DEL INMUEBLE, TIENEN LA LIMITACION DE 500.00 Kc/h.

(4) NO SE ADMITEN LAS INSTALACIONES DE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES LÍQUIDOS O GASEOSOS.

(5) CON LAS SIGUIENTES LIMITACIONES PUEDEN ESTABLECERSE LOS SIGUIENTES USOS. EL RESTO QUEDAN PROHIBIDOS:

ALMACENES: SUPERFICIE MÁXIMA 200 m2. POTENCIA MÁXIMA SIN ELEMENTOS MECÁNICOS FIJOS Y CON SUPERFICIE INTERIOR DE CARGA Y DESCARGA.

(6) NO SE ADMITEN CORRALES DOMESTICOS, INSTALACIONES PARA LA CRIA Y GUARDA DE PERROS.

(7) A LOS EXCLUSIVOS EFECTOS DE ESTE PLAN MUNICIPAL SE CONSIDERAN ACTIVIDADES INDUSTRIALES, DE TALLERES Y ALMACENES CONFORMES CON EL PLANEAMIENTO LOS SIGUIENTES:

- LAS ACTIVIDADES EXISTENTES NO DECLARADAS FUERA DE ORDENACION POR INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.
- TALLER DE REPARACIÓN DE VEHICULOS.
- FABRICACIÓN DE MUEBLES DE MADERA.
- FABRICACIÓN DE MUEBLES METÁLICOS.
- TIPOGRAFÍAS, IMPRENTAS.
- INDUSTRIAS DE LA PRENSA PERIÓDICA.
- FABRICACIÓN DE MEDICAMENTOS QUÍMICOS.
- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS AROMÁTICOS.
- CONSTRUCCIONES METÁLICAS Y CALDERERÍAS.
- CONSTRUCCIONES DE MAQUINARIA EXCEPTUANDO LA MAQUINARIA ELÉCTRICA.
- ALMACENES AL POR MAYOR DE CARNE SIN FRIGORÍFICO.
- ALMACENES AL POR MAYOR DE ALCOHOLES.
- ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE DROGUERÍA.
- ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE PERFUMERÍA.
- ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS DE LIMPIEZA.
- ALMACENES AL POR MAYOR DE ARTÍCULOS FARMACÉUTICOS.
- ALMACENES TEXTILES.
- LABORATORIOS CINEMATOGRAFICOS.
- TALLERES DE TINTORERÍA-QUITAMANCHAS Y DE LIMPIEZA Y PLANCHADO.

PODRÁN ADMITIRSE AQUELLAS OTRAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES CUYO IMPACTO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL SEA SIMILAR A LAS ANTERIORMENTE CITADAS.

(8) SE PERMITE HASTA UN MÁXIMO DEL 30% DE LA SUPERFICIE OCUPABLE EN PLANTA BAJA.

(9) EXCEPTO EN LAS PARCELAS CON USO INDUSTRIAL DEL SECTOR CI ENTRE LAS CALLES ERMITAPEA, KATUARRI, CARRETERA ANSOÁIN, BERRIOBIDE Y HERMANOS NOÁIN.