

II. NORMAS URBANÍSTICAS

1. *Ámbito, Vigencia y Modificaciones*

Artículo 1.1. Ámbito de aplicación.

La presente normativa será de aplicación obligatoria en la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado P.P.O. PTR – E(1) “Parque Tecnológico Rabanales” situado en el municipio de Córdoba, cuya delimitación se describe en los planos de Información del Presente Plan Parcial.

Artículo 1.2. Vigencia y ejecutividad.

El periodo de vigencia del Plan Parcial será indefinido en tanto no se acuerde su modificación general.

Artículo 1.3. Modificaciones.

Este Plan Parcial puede estar sujeto a nuevas modificaciones tramitadas a todos los efectos según se establece [en la LOUA en su Artículo 38](#):

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo 37 se entenderá como modificación.

[...]

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

Las alteraciones contempladas en el artículo 37 son:

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, [...]

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

2. Desarrollo del Plan Parcial

Artículo 2.1. Desarrollo

Para desarrollar este Plan Parcial, previamente se realizó una Propuesta de Innovación del Plan General, que se encuentra actualmente **en aprobación definitiva**.

Artículo 2.2. Proyecto de Urbanización

2.1. Corresponde al Proyecto de Urbanización el desarrollo de todas las determinaciones técnicas precisas para la realización de las obras de urbanización que parcial o íntegramente supongan lo siguiente:

- Adaptación de la topografía, mediante movimiento de tierras, con el fin de conseguir plataformas de suelo aptas para la urbanización viaria, instalación de infraestructuras y servicios técnicos, así como preparar las parcelas edificables para su promoción.
- Ejecución del Sistema de infraestructuras incluso acometidas a las redes de nivel superior y edificaciones auxiliares que precisen.
- Ejecución del Sistema viario, tanto de la red principal, como de la secundaria, incluyendo las conexiones con el exterior.
- Ejecución del Sistema de zonas verdes en su integridad.

2.2. A tales efectos los trazados y características de las redes descritas en el Plan Parcial son indicativas, pudiéndose proponer, debidamente justificados, planteamientos alternativos de las redes de infraestructura. Así mismo podrá ajustarse la red viaria para su adaptación de detalle al terreno.

2.3. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir las condiciones impuestas por la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Córdoba.

Artículo 2.3. Estudios de Detalle

En el sector ámbito de este Plan Parcial, deberán formularse Estudios de Detalle exclusivamente con las siguientes finalidades:

- Modificación muy justificada por la singularidad de los propuestos de los parámetros de las ordenanzas que no sean los relativos a los índices de edificabilidad.
- En los casos que así se impusiera desde la Cédula Urbanística por las especiales condiciones morfológicas y/o topográficas de la parcela.
- De igual manera se procederá en los casos de todas y cada una de las zonas calificadas como I (Incubadora de Empresas) y en las zonas IS (Zona Institucional y de Servicios) cuando se pretenda la promoción o edificación – urbanización de varias parcelas.
- Cuando se pretenda completar la red viaria del Parque Tecnológico con vías interiores de servicio, de dominio público. En todos los casos se podrá establecer la servidumbre de uso público de la vía.

Artículo 2.4. Proyectos de Reparcelación

En desarrollo de este Plan Parcial se tramitarán un único Proyecto de Reparcelación de la totalidad del sector, por delimitarse una sola unidad de ejecución.

Artículo 2.5. Proyectos de Edificación. Estudios Previos

1. Para la obtención de licencia de obras se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen Local, en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el PGOU de Córdoba debiendo cumplir las solicitudes y proyectos técnicos todos sus requisitos.

2. Los proyectos de edificación contendrán todas las determinaciones técnicas previas para la realización de las obras interiores a las parcelas edificables, incluso acondicionamiento del terreno, ajardinamiento, urbanización interior (incluida señalización de aparcamientos), acometidas a los servicios de infraestructuras generales, publicidad....etc.

3. Ordenanzas

Capítulo.1. Criterios de Aplicación

Artículo 3.1. Aplicación de las Normas Generales

Se establecen como normas de aplicación general el contenido del artículo siguiente, las cuales se consideran anteriores a las ordenanzas por cuanto expresan los objetivos básicos de ordenación que inspira este Plan Parcial. Conforme a ellos deberán realizarse las iniciativas de actuaciones urbanísticas del Parque, precediendo en todo caso a los parámetros de las ordenanzas.

Artículo 3.2. Normas Generales

1. Los requerimientos funcionales particulares

El funcionamiento de los usos obligatorios en cada parcela necesita del cumplimiento de una serie de condiciones que resumidamente son:

- Dotación de todos los servicios de las infraestructuras generales.
- Accesibilidad, tanto para el personal y vehículos que deban intervenir en el normal desenvolvimiento de la actividad principal, como para hacer plenamente efectivas las tareas de mantenimiento, reparaciones, seguridad y vigilancia en toda la parcela y en sus construcciones.
- Habitualidad para el personal y para el conjunto de las actividades desarrolladas en cualquiera de las calificaciones; al respecto, deberán aplicarse los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo, de Actividades Calificadas, las Instrucciones y Normas específicas y las ordenanzas del Plan General de Córdoba y del Municipio.
- Suficiencia de la parcela para asegurar los mínimos en cuanto a las superficies construidas, áreas exteriores, accesos, etc. Este requerimiento se expresa mediante el requisito de los mínimos de dimensiones y superficies de las parcelas.

2. La adecuada inserción ambiental según los aspectos siguientes:

- Relaciones con el paisaje, de modo que los volúmenes de la edificación, las alteraciones topográficas por un lado y por otro los aspectos estéticos de formas, texturas y colores, respeten y enriquezcan dicho paisaje, bien mediante la continuidad, bien recurriendo al contraste, pero nunca como consecuencia del descuido. Todo los lugares deberán ser tratados con el debido ornato, evitando las imágenes de marginalidad. Deberán considerarse como excepciones autorizables, las actividades provisionales y rigurosamente instrumentales para la consecución de los urbanísticos del Parque.
- Protección contra la contaminación ambiental. Con carácter general se evitarán fuera de cada parcela los efectos molestos, nocivos, insalubres o peligrosos producidos por las actividades en su interior. Estas prohibiciones afectarán todo tipo de emisiones, incluso las que no tengan tratamiento en la reglamentación vigente, pero que atenten contra el alto nivel de confortabilidad y de inocuidad próxima y lejana que el Parque exige y se le exige.

Capítulo.2. Espacios Libres.

Artículo 3.3. Definición y Objetivos

Se incluyen dentro de este ámbito, las zonas cuyo uso define el Plan General como uso dotacional en su Artículo 12.1.9:

Equipamiento comunitario.

b) Servicios de interés público y social:

- Sistema Técnico de Infraestructuras

Parques y Jardines

Transporte y Comunicaciones

b) Aparcamientos

Concretamente se establece las siguientes Zonas:

- **EL.AR.** Corresponde a los espacios libres – Parques y Jardines -, que computan a efectos de los mínimos establecidos en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, **y que están situados junto al Arroyo Rabanales.**
- **EL.** Corresponde al resto de espacios libres – Parques y Jardines.
- **EL.A.** Son espacios libres en los que el uso aparcamiento ocupa una superficie mayor del 20% de la superficie de la Zona y no computa como Parques y Jardines a efectos de los mínimos establecidos en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, aunque se conciben como espacios libres ajardinados **o tratados en su pavimentación.**

Artículo 3.4. Condiciones Particulares

Aparte de las determinaciones incluidas en la Normativa del P.G.O.U. en su Título 12º - Capítulo 6º, será **preceptivo** lo siguiente:

1. Cualquier edificación auxiliar se separará como mínimo 15m del límite del sector colindante con el Arroyo Rabanales, tal como se indica en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

2. Será también compatible el uso STI (Sistema Técnico de Infraestructuras), y en particular SIE (Sistema de Infraestructuras Eléctricas), dentro de las zonas EL y EL.A. para la disposición de Centros de Transformación y de la Subestación Eléctrica.

Artículo 3.5. Condiciones de Diseño

A continuación se describen las recomendaciones generales del diseño que debe seguir el Proyecto de Urbanización, según las zonas y parcelas descritas en los Planos.

Dependiendo de las especies que se proyecten, se diseñará un sistema de riego adecuado, pudiendo realizar instalaciones de extracción de agua mediante pozos. En todo caso será de aplicación la "Ordenanza Municipal de protección del Medio Urbano en relación con las zonas verdes".

Las zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales, como vegetación original existente que se encuentre en buen estado sanitario y vegetativo, cursos de agua o zonas húmedas y cualquier otro conforme a las características ecológicas de la zona, que pueden convertirse en condiciones de diseño.

En todas las zonas verdes y más concretamente en las destinadas a resolver determinados problemas topográficos, se tendrá en cuenta que la configuración primitiva del terreno. En los casos de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, rampas, etc. no debiendo sobrepasar en ningún caso la máxima pendiente del jardín del 30% y en los paseos del 10%.

En las zonas verdes cuya superficie de plantación real sea superior a 5.000m², se deberá incluir en el Proyecto de Urbanización un Anexo de Proyecto de captación de aguas subterráneas, para su tramitación y autorización por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para su posterior explotación; agua que será utilizada para el riego de esta zona verde y cuya cantidad será suficiente para cubrir las necesidades del riego proyectado.

El interior de las glorietas deberá ajardinarse, proyectando en el Proyecto de Urbanización un sistema de riego efectivo para toda la superficie del ajardinamiento y que no interfiera con la circulación rodada. Por motivos de seguridad, no deben plantarse en los bordes de las isletas especies arbóreas ni arbustivas, sólo especies tapizantes, recomendándose disposiciones de altura progresiva hacia el centro.

Las zonas ajardinadas se dotarán de un sistema de riego moderno y actual, automatizando su funcionamiento mediante programadores adecuados a la instalación. Siendo el riego por aspersión en zonas destinadas a pradera o césped o tapizantes y riego por goteo en las superficies destinadas a plantaciones arbóreas y arbustivas. El sistema de riego proyectado tendrá como objetivos principales la

economía de mantenimiento de la propia instalación, máximo ahorro de agua a emplear y mínimas necesidades de mano de obra para efectuar el riego. Este sistema de riego se complementará con la instalación de bocas de riego cada 60m. aproximadamente, con el fin de poder cubrir toda la superficie con una manguera de 25m para riegos puntuales de plantación.

Se utilizarán especies que estén perfectamente aclimatadas a la zona utilizando el mayor número posible de especies autóctonas y el mínimo de especies que requieran cuidados especiales, con el fin de evitar gastos de mantenimiento excesivos.

5.1. Manzanas EL.AR.

Se utilizará preferentemente vegetación de ribera, pudiendo localizarse determinadas zonas con plantaciones de césped.

5.2. Manzanas EL.

Dependiendo de su extensión y localización el ajardinamiento de estas manzanas se adaptará a lo descrito en los párrafos anteriores, pudiendo localizarse determinadas zonas con plantaciones de césped, en especial en glorietas e isletas.

5.2. Parcelas EL.A:

Se colocarán árboles en los límites de las plazas de aparcamientos, separados entre 5 y 8 metros entre si. Estos árboles servirán para arrojar sombra. Las especies permitidas serán de raíces que no pudiesen dañar el pavimento como consecuencia de su crecimiento.

5.4. Aparcamientos:

Las zonas de aparcamiento se diseñarán pavimentadas o mediante un firme de terrizo, albero o similar con un sistema adecuado de compactación y posterior drenaje.

Artículo 3.6. Condiciones de Implantación de los Equipamientos

Queda anulado el presente artículo en virtud de que los equipamientos se sitúan en la ZONA EQ.

Artículo 3.7. Condiciones para los Proyectos de Equipamientos Deportivos

Queda anulado el presente artículo en virtud de que los equipamientos se sitúan en la ZONA EQ.

Artículo 3.8. Condiciones para los Proyectos de SIPS

Queda anulado el presente artículo en virtud de que los equipamientos se sitúan en la ZONA EQ.

Capítulo.3. Red Viaria

Artículo 3.9. Definición y Objetivos

Será de aplicación el capítulo 7º del Título 12º de la Normativa del P.G.O.U..

Se diferencian dos categorías, con los objetivos que se expresan a continuación:

1. Viario de Conexión (RVC)

- Acceso principal desde la N-IVa. Se trata de las zonas afectas por la modificaciones propuestas al trazado diseñado tanto por la Propuesta de Innovación como la del PGOU.

2. Viario Interno (RVI)

- Distribución del tráfico rodado y peatonal por el Parque, asegurando el servicio a todas las parcelas edificables.
- Accesos secundarios.
- Distribución del tráfico de mantenimiento y seguridad hasta todas las áreas.
- Facilitar el uso de las Zonas Verdes, permitiendo el paseo peatonal.
- Asegurar el acceso del personal, vehículos de transporte y maquinaria de las obras de urbanización y edificación que se ejecuten en el Parque.

Artículo 3.10. Condiciones particulares

Aparte de lo exigido en el capítulo la Normativa del P.G.O.U. se prescribe lo siguiente:

1. En el Sistema Viario Interno podrá admitirse la ocupación con mobiliario urbano, entendiéndose como tal el conjunto de instalaciones o elementos cuyo fin sea la de atender una necesidad social o prestar un servicio a los usuarios del Parque

En dicho concepto se incluyen tanto las instalaciones y elementos de titularidad pública como los colocados por particulares previa autorización. Excepto los elementos cuya instalación en un determinado lugar sea exigencia de su propio servicio **y siempre que se justifique la imposibilidad de establecer las medidas adecuadas debido a las condiciones físicas del terreno**, no podrá autorizarse

ocupaciones que no dejen más de 1,50m. de anchura de espacio libre de paso peatonal.

2. No se permitirá la ocupación del Sistema Viario Interno con carteles indicativos o publicitarios de las empresas privadas; la señalización de información y ubicación de las empresas deberá resolverse según modelo oficial diseñado expresamente para el Parque.

3. Deberán evitarse las barreras arquitectónicas de modo que se garanticen la circulación y accesibilidad a todos los lugares de la población con minusvalías del aparato psicomotor, [así como las necesidad de que espacios, servicios y elementos de comunicación sean accesibles a toda la población.](#)

4. El viario de acceso a parcelas edificables deberá prever anchuras mínimas de 5m para doble sentido circulación y de 3m para un único sentido.

Capítulo.4. Infraestructuras

Artículo 3.11. Definición y Tipificación

La definición coincide con la aportada por el artículo 12.8.1 de la Normativa del P.G.O.U., distinguiéndose los siguientes subsistemas con sus respectivos elementos que se pormenorizan sin afán exhaustivo a continuación.

1. Alumbrado Público (S.I.A.)

- Red con sus conducciones, soportes, luminarias y mecanismo de control.

2. Energía Eléctrica (S.I.E.)

- Subestación eléctrica.
- Red de Alta Tensión.
- Red de Baja Tensión con sus conducciones y acometidas.
- Transformadores.
- Captadores y generadores autónomos.

3. Infraestructura Hidráulica (S.I.H.)

- Depósitos.
- Estaciones de tratamiento.
- Pozos y captaciones.
- Conducciones secundarias y redes de riego, red de hidrantes contra incendios con sus mecanismos de control.

4. Agua Potable (S.I.P.)

- Redes de distribución con sus controles y acometidas.
- Conexiones con la red municipal.

5. Saneamiento y Drenaje (S.I.S)

- Redes y sistemas de drenaje de aguas pluviales.
- Redes de saneamiento de aguas fecales, incluso sistemas de control y limpieza.
- Conducciones al exterior.

6. Telecomunicaciones (S.I.T.)

- Redes de distribución de la conexión con el exterior.
- Central de tratamiento y distribución.
- Conexión con la red general.

- Redes de telecomunicación internas.

Artículo 3.12. Condiciones Particulares

Además de lo previsto en el capítulo 8º del Título 12º de la Normativa del P.G.O.U. se exigirá lo siguiente:

- Todas las parcelas edificables serán servidas directamente desde las redes generales, sin provocar servidumbres de ningún tipo en otras parcelas edificables. Así mismo las parcelas edificables deberán evitar las servidumbres de las infraestructuras generales que afecten al Parque.
- Las acometidas y enganches de las instalaciones de las parcelas edificables con las redes generales deberán acomodarse a las condiciones de diseño y funcionamiento que fije [la empresa suministradora](#) y [las ordenanzas municipales establecidas](#).

Capítulo.5. Ordenanzas de Edificación. Definiciones de Carácter General

Artículo 3.13. Determinaciones del PGOU

Es de aplicación el Capítulo 2º del Título 13º de la Normativa del P.G.O.U.

A los efectos del establecimiento de la cota de referencia para la medición de la altura en el interior de las parcelas, será utilizada la rasante del terreno modificado por las obras de urbanización cuya definición será incorporada a la cédula urbanística de cada parcela.

Además de estos artículos y con carácter particular se definen las siguientes definiciones particulares:

Artículo 3.14. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores en cada una de las Ordenanzas de Zona **y de cada manzana en particular, donde se define también el nº máximo de plantas.** En los Proyectos de Edificación en ningún caso se permitirá construir un altura menor del número máximo de plantas menos una. Sí se permitirá que el Proyecto contemple que esta construcción en altura se realice en varias fases, la primera de las cuales tendrá como mínimo dos plantas de altura, **salvo la zona IDR que podrá ser de una sola planta.**

El término altura máxima se refiere en este Plan Parcial a la altura medida según los criterios establecidos en el Plan General y en las presentes ordenanzas, pero referida a la altura total física del edificio incluyendo los pretilos o cualquier otro elemento conformador de las fachadas.

Artículo 3.15. Definición de términos de alineaciones

En el Plano de Alineaciones y Rasantes se describen los siguientes términos:

- Líneas de separación a linderos. Son las líneas que sitúan el límite de la edificación por separación a linderos. Si no está acotada esta distancia se entiende que es 5m, conforme a las ordenanzas. Si la distancia está acotada, ésta prima sobre la ordenanza general. **En caso de no existir esta línea se entiende**

que la edificación puede ir alineada a vial, aunque si se separa la distancia mínima será de 5m.

- Línea de Servidumbre. Es la línea que define la zona de servidumbre de RENFE y AVE. Esta es de 20m. medida desde la línea de terraplén. Entre esta línea y el límite del sector que da a las vías, no se podrá realizar ningún tipo de edificación que no esté autorizada por el organismo competente.
- Línea de Ocupación Máxima. Es la línea que delimita las zonas no ocupables por las determinadas edificaciones en parcelas con fachada a la N-IVa.
- Línea de Separación al lindero del Sector con el Arroyo Rabanales. Esta línea define una separación mínima de 15m que deberán respetar las parcelas que se dediquen a Equipamientos y SIPS dentro de la zona EL/EQ.
- Línea orientativa torres subzona F. Esta línea define la situación orientativa de los volúmenes de mayor altura que se pueden construir en las parcelas con fachada a la N-IVa. Sirve como aproximación del aspecto final volumétrico de las edificaciones resultantes.

Artículo 3.16. Condiciones particulares de estética

La estética de las construcciones deberá garantizar su integración en el entorno y los paramentos visibles se terminarán con materiales de calidad digna.

Los espacios comprendidos entre las alineaciones interiores deberán quedar libres de obstáculos y serán convenientemente urbanizados y ajardinados.

Artículo 3.17. Previsión de aparcamientos

Se estará a lo dispuesto en el PGOU de Córdoba, en su Artículo 12.7.12. El cual se resume para los usos de compatibles en el sector:

Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el apartado siguiente.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

b) Para todo otro uso diferente al de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1

plaza por cada 25 m² de oficina, por cada 25 m² de techo comercial de establecimiento >2.500 m² y por cada 50 m² de techo comercial de establecimiento <2.500 m².

Se entiende aquí m² de oficina como superficie útil. En los casos en los que el Proyecto de Edificación se diseñe como centros diáfanos para oficinas para una modulación posterior (promoción para venta o alquiler) podrá tomarse como valor de referencia los m² útiles de oficina son el 65% de los m² construidos del edificio o de las plantas destinadas a tal uso, o del 80% de la superficie las zonas o locales destinadas a tal uso. Se tomará el mayor de los dos valores obtenidos.

c) Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m² de superficie cubierta.

d) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

e) Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:

Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza por cada 3 habitaciones.

Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza por cada 4 habitaciones.

Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.

Instalaciones de 2 o menos estrellas: 1 plaza por cada 6 habitaciones.

f) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

g) Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m en establecimientos de más de 1.600 m².

h) Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3. Para todos los usos del apartado 2 anterior en que resulte necesaria la reserva de aparcamientos, a excepción de los indicados en los párrafos f y h, habrán de reservarse igualmente plazas para aparcamiento de bicicletas – según las condiciones del artículo 13.2.28- en las siguientes proporciones:

b) Para el resto de los usos, un mínimo de plazas igual al 50% de las reservadas para automóviles.

c) En las edificaciones de garaje desligadas de cualquier otro uso, con independencia de la titularidad y régimen de explotación, habrá de reservarse un número mínimo de plazas para bicicletas equivalente al 15% de las previstas para automóviles. Si en estas edificaciones coexisten otros usos compatibles, deberán tenerse además en cuenta las dotaciones para bicicletas correspondientes a dichos usos.

Capítulo.6. Zona ID. Investigación y Desarrollo.

Artículo 3.18. Definición y Objetivos

Conforme se establece en la Propuesta de Innovación, se establece como objetivo y criterio de ordenación, *la Creación de espacios vinculados a la Universidad que incentiven la innovación, organizados para la transferencia de tecnologías enfocadas hacia la investigación en la producción. Un parque tecnológico para el desarrollo de programas I+D+i (investigación, desarrollo e innovación)*

Por ello, La zona ID, junto con la zona I, constituirá el área o núcleo de mayor relevancia del Parque Tecnológico, donde podrán ubicarse aquellas instalaciones destinados a procesos de Tecnologías Avanzadas y a la prestación de Servicios tecnológicamente Avanzados.

Artículo 3.19. Condiciones de Ordenación y Edificación

1. Parcelación

- Superficie mínima: 1.000m².
- Frente mínimo a vial: 20m.

En caso de que la segregación de parcelas dentro de la subzona F, lleve consigo que alguna/s de las parcelas resultantes no diera a la N-IVa, a dicha parcela/s no se le aplicarían las condiciones particulares de la subzona F. En este caso además, la segregación debe realizarse de modo que se garantice la distribución de la edificabilidad para dar cabida a las dos tipologías resultantes.

2. Edificabilidad

Se resumen en el siguiente cuadro por Manzanas:

Manzana	Edificabilidad Neta Máxima (m ² _T / m ² _S)
ID.1	1,10
ID.2	1,70
ID.3	1,90
ID.4	2,00
ID.5	1,40
ID.6	1,60
ID.7	1,90
ID.8	2,00
ID.9-F	2,35
ID.10	1,50
ID.11-F	2,00

La sub-zona denominada con la letra F, corresponde a las parcelas que dan a la Carretera N-IVa.

3. Ocupación.

Viene determinada por la separación mínima a linderos para todas las parcelas, excepto para las marcadas como F, para las cuales la ocupación **máxima será del 80%**

4. Alturas.

Se resumen en la siguiente tabla:

Manzana	Nº de Plantas	Altura máxima (m.)
ID.1	2	12
ID.2	3	15
ID.3	4	18
ID.4	4	18
ID.5	3	15
ID.6	3	15
ID.7	4	18
ID.8	4	18
ID.10	3	15

Para las manzanas de la subzona F la altura máxima será de 3 plantas y 15m excepto para unos volúmenes a modo de torres, que se marcan en el Plano de alineaciones y rasantes orientativamente, que será de 6 plantas y 25m, que tendrán una ocupación máxima del 15% de la parcela.

5. Separación a linderos y entre edificaciones.

- Separación mínima de la edificación a lindero público del viario: 5m.
- Separación mínima de la edificación a otros linderos públicos: 5m.
- Separación a linderos privados: 5m.
- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcela: $\frac{1}{2}$ de las alturas de aquellas.

Para la manzana ID.11-F además se marca unas líneas de ocupación máxima que indican la zona no ocupable interior de la parcela. En caso de segregación de la misma en dos parcelas por una línea dentro del ámbito no ocupable, esta se deberá separar como mínimo 5m de una de ellas.

6. Condiciones de composición de la edificación

La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación con las características paisajísticas del Parque Tecnológico y con las condiciones de clima y de vida de la región, a los que deberá dar repuesta con lenguaje y recursos arquitectónicos del momento.

La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.

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

Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

7. Cerramiento de parcela.

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, salvo que se justifique fehacientemente su necesidad por razones de seguridad, para evitar caídas a desnivel. En este sentido se deberán disponer medidas para evitar dicho riesgo, con la altura máxima igual a la mínima establecida en la normativa de seguridad y prevención de riesgos en vigor. Cuando no se pueda, por razones justificadas, resolverse de otra forma este cambio de nivel, de manera que no suponga un riesgo de caída, podrán completarse con

elementos diáfanos o transparentes hasta 1,20m, tales como barandillas no escalables, vidrios de seguridad, etc., o combinados con un elemento opaco hasta 0,45m. de altura como máximo, prohibiéndose en todo caso los cerramientos de malla metálica.

En todo caso, para señalar los linderos habrán de disponerse elementos como cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muertes de altura máxima 45cm.

8. Ajardinamiento.

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento y urbanización de la parcela no ocupada, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc... así como la edad o porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retranqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales, vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

9. Aparcamiento

El número mínimo de plazas se describe en el Artículo 3.17 de la presente Normativa.

El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones.

Las plazas tendrán un mínimo de 4.50 x 2.20m libre de obstáculos. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5, plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4.30 m. hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

Habrà de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, así como de los servicios de seguridad, salud, contra incendios y de mantenimiento.

Podrá autorizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta.

En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación que habrán de respetar las distancias a linderos establecidas y que computarán a efectos de edificabilidad y de ocupación en caso de disponer de cubierta.

10. Anuncios Publicitarios

Deberán diseñarse en el proyecto, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

En ningún caso superará la altura máxima permitida.

En el caso de su ubicación en el frente a vial principal, no podrán tener una superficie vertical superior a 3m².

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

11. Condiciones particulares de las manzanas ID.1 e ID.2

Mediante Estudio de Detalle se podrá realizar una nueva ordenación de volúmenes bajo las siguientes condiciones:

1. El ámbito del estudio de detalle comprenderá ambas manzanas
2. La altura máxima será de 2 plantas y 15m y la de edificabilidad neta de las parcelas será de 1,40m²_T/m²_S.
3. La separación a linderos que den a fachada será de 5m y a linderos privados de 3m.
4. El resto de parámetros se regirán por las ordenanzas de la zona ID

En cualquier caso el estudio de detalle deberá atenerse a las condiciones establecidas en el Art. 15 de la LOUA.

Artículo 3.20. Condiciones de Uso

Sólo se admiten los usos siguientes, en relación al Capítulo 1º del Título 12º del P.G.O.U. [y de la propuesta de Innovación](#)

1. Uso Global.

Uso Parque Tecnológico

En capítulo independiente se definen las características técnicas máximas de implantación en esta zona, que no superarán en ningún caso las de la Industria de 2ª categoría y que no podrán por tanto, originar insalubridad, nocividad o peligrosidad, según la clasificación del respectivo Reglamento.

2. Usos compatibles.

Deberá aplicarse la definición del artículo 12.1.2., en su apartado 1.c) y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela. Se contabilizan los siguientes:

- Viario

- Aparcamientos
- Jardines
- Industria (sólo hasta 2ª Categoría y exclusivamente de los productos previstos en licencia de apertura)
- Oficinas
- Comercial
- Hostelería
- Recreativo
- Asistencia Sanitaria
- Cultural
- Religioso
- Deportivo
- Agrícola (sólo como actividad propia de investigación)

3. Usos Prohibidos.

Según lo que establece el artículo 12.1.2., en su apartado 2 de la Normativa del P.G.O.U.: el resto de usos

Capítulo.7. Zona I. Incubadora de Empresas.**Artículo 3.21. Definición y Objetivos**

Constituye en una ampliación de la zona básica del Parque Tecnológico (Zona ID), con la particularidad que se configura para empresas que por el carácter de su actividad o por estar en el inicio de la misma requieren **un sistema de utilización y gestión de espacios diferentes al resto.**

Artículo 3.22. Desarrollo

Previo a la concesión de licencias urbanísticas en las zona será preceptivo el trámite y aprobación de un Estudio de Detalle **cuando** su objeto sea la de dividir la manzana en varias parcelas y **tendrá** como finalidad lo siguiente:

- Definición y distribución de los usos y destinos de cada una de las parcelas.
- Adaptación y concreción de la ordenanza al tipo de edificación y usos que se decida para cada parcela.
- La precisión de dichos parámetros deberá tener en cuenta la inserción en el medio ambiente, tanto de las zonas ajardinadas, como respecto a las franjas verdes junto al arroyo Rabanales, la composición de volúmenes del conjunto de las zonas, etc.

Al respecto las condiciones de ordenación y edificación definidas en el artículo siguiente constituyen el marco de referencia del Estudio de Detalle, el cual deberá, además, precisar el resto de parámetros a fin de conformar una ordenanza de similar alcance respecto las que regulan el resto de las zonas de este sector.

Así mismo, será el Estudio de Detalle el que defina las diferentes unidades mínimas en las que se podrá dividir las parcelas, así como las condiciones precisas de alturas, rasantes, ordenación de los espacios intersticiales, servidumbres de paso para sótanos de aparcamientos, etc., **sin superar en ningún caso los valores establecidos en la presentes ordenanzas.**

Artículo 3.23. Condiciones de Ordenación y Edificación

1. Edificabilidad

La edificabilidad será de $1,40m^2_T/m^2_S$.

2. Ocupación.

No se limita la ocupación

3. Alturas.

La altura máxima será de dos plantas y 12m.

4. Separación a linderos y entre edificaciones.

La edificación podrá estar alineada a vial y adosarse a los linderos de la manzana. En caso de separarse la edificación, la distancia mínima a cualquier lindero será superior a 5m.

5. Condiciones de composición de la edificación

La edificación presentará una fachada continua en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal. El Estudio de Detalle, *en su caso*, deberá especificar los aspectos formales, estéticos y de composición que debe presentar.

No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.

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

Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

6. Cerramiento de parcela.

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, *salvo que se justifique fehacientemente su necesidad por razones de seguridad, para evitar caídas a desnivel*. En este sentido se deberán disponer medidas para evitar dicho riesgo, con la altura máxima igual a la mínima establecida en la normativa de seguridad y prevención de riesgos en vigor. Cuando *no se pueda*, por razones justificadas, resolverse de otra forma este cambio de nivel, de manera que no suponga un riesgo de caída, podrán completarse con elementos diáfanos o transparentes hasta 1,20m, tales como barandillas no escalables, vidrios de seguridad, etc., *o combinados con un elemento opaco hasta 0,45m. de altura como máximo*, prohibiéndose en todo caso los cerramientos de malla metálica.

En todo caso, para señalar los linderos habrán de disponerse elementos como cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muertes de altura máxima 45cm.

En el caso de los límites con las zonas Verdes junto al Arroyo Rabanales se debe garantizar la continuidad de las rasantes con las de la propiedad privada.

El Estudio de Detalle podrá así mismo ordenar tanto la configuración de dicho límite como las propias zonas verdes anexas.

7. Ajardinamiento.

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento y urbanización de la parcela no ocupada, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc... así como la edad o porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retranqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales, vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

8. Aparcamiento

El número mínimo de plazas se describe en el Artículo 3.17 de la presente Normativa.

El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones.

Las plazas tendrán un mínimo de 4.50 x 2.20m libre de obstáculos. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5, plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4.30 m. hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

Habrà de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, así como de los servicios de seguridad, salud, contra incendios y de mantenimiento.

Podrá autorizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta.

Se prohíben los aparcamientos al aire libre salvo causa debidamente justificada en el Estudio de Detalle por el uso o funcionalidad final de los edificios.

9. Anuncios Publicitarios

Deberán diseñarse en el Estudio de Detalle, integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

En ningún caso superará la altura máxima permitida.

En el caso de su ubicación en el frente a vial principal, no podrán tener una superficie vertical superior a 3m².

No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

Artículo 3.24. Condiciones de Uso

Sólo se admiten los usos siguientes, en relación al Capítulo 1º del Título 12º del P.G.O.U. [y la propuesta de innovación del PGOU.](#)

1. Uso Global.

[Parque Tecnológico.](#)

En capítulo independiente se definen las características técnicas máximas de implantación en esta zona, que no superarán en ningún caso las de la Industria de 2ª categoría y que no podrán por tanto, originar insalubridad, nocividad o peligrosidad, según la clasificación del respectivo Reglamento.

2. Usos compatibles.

Deberá aplicarse la definición del artículo 12.1.2., en su apartado 1.c) y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela. Se contabilizan los siguientes:

- Viario
- Aparcamientos
- Jardines
- Industria (sólo hasta 2ª Categoría y exclusivamente de los productos previstos en licencia de apertura)
- Oficinas
- Comercial
- Hostelería
- Recreativo
- Asistencia Sanitaria
- Cultural
- Religioso
- Deportivo
- Agrícola

3. Usos Prohibidos.

Según lo que establece el artículo 12.1.2., en su apartado 2 de la Normativa del P.G.O.U.: el resto de usos

Capítulo.8. Zona IDR. Zona de Producción.

Artículo 3.25. Definición y Objetivos

Sobre la base de la dedicación general de este Parque a [las Tecnologías Avanzadas](#), constituye ésta la zona donde se ubicarán las Empresas o Secciones de éstas cuyo fin primordial no es la investigación sino la fabricación de productos.

Dicho carácter fabril de la actividad, no debe impedir todos los controles medio-ambientales, de ocupación y paisajísticos, propios de un Parque Tecnológico.

Artículo 3.26. Condiciones de Ordenación y Edificación

1. Parcelación.

- Superficie mínima [2.000](#) m².
- Frente mínimo a vial: [30](#)m.

2. Edificabilidad.

Se resume en:

Manzana	Edificabilidad Neta Máxima (m²_T / m²_S)
IDR.1	0,97
IDR.2	0,96
IDR.3	0,96
IDR.4	1,10

3. Ocupación

Viene dada por las separaciones a linderos

4. Alturas

- Altura reguladora máxima: 15m. y dos plantas.

5. Separación a linderos y entre edificaciones

- Separación mínima de la edificación a lindero público: 5m.

- Separación a linderos privados: 3m.
- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcela: ½ de la altura de aquellas.

6. Condiciones de composición de la edificación

6.1. La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del Parque Tecnológico y con las condiciones de clima y de vida y de la región a las que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.

6.2. La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

6.3. No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.

6.4. Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte como un elemento más de la composición formal del edificio

6.5. Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

6.6. Las fachadas deberán garantizar el Aislamiento Acústico necesario en las zonas habitables de los edificios, dada la presencia y cercanía de las vías de Ferrocarril. El Proyecto Técnico de la Edificación deberá justificar adecuadamente este aspecto concreto.

6.7. Las cubiertas, en caso de ser inclinadas a dos aguas, deberán quedar ocultas por el propio cerramiento del edificio.

6.8. La parcela IDR.4 deberá cuidar especialmente su fachada a la N-IVa, presentado las calidades y composición adecuadas a un frente a una de las arterias principales de la ciudad.

7. Cerramientos de parcela

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, salvo que se justifique fehacientemente su necesidad por razones de seguridad, para evitar caídas a desnivel. En este sentido se deberán disponer medidas para evitar dicho riesgo, con la altura máxima igual a la mínima establecida en la normativa de seguridad y prevención de riesgos en vigor. Cuando no se pueda, por razones justificadas, resolverse de otra forma este cambio de nivel, de manera que no suponga un riesgo de caída, podrán completarse con elementos diáfanos o transparentes hasta 1,20m, tales como barandillas no escalables, vidrios de seguridad, etc., o combinados con un elemento opaco hasta 0,45m. de altura como máximo, prohibiéndose en todo caso los cerramientos de malla metálica.

En todo caso, para señalar los linderos habrán de disponerse elementos como cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muertes de altura máxima 45cm.

8. Tratamiento de la zonas interiores: ajardinamiento

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc.. así como la edad o porte del arbolado que cubrirá como mínimo con distancias adecuadas entre elementos el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retranqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Así mismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

9. Anuncios Publicitarios

- Deberán diseñarse en el proyecto integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.
- En ningún caso superará la altura máxima permitida de 15 m.
- En el caso de su ubicación en el frente a vial principal no podrán tener una superficie vertical superior a 4.50 m².
- No deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

10. Reservas de Aparcamientos

Deberá asegurarse el cumplimiento de la reserva de aparcamientos establecida en el PGOU según los usos, debiendo quedar indicadas las plazas en el interior de las parcelas.

11. Condiciones particulares de la manzana IDR.4

Mediante Estudio de Detalle se podrá realizar una apertura de nuevo viario local secundario. Dicho Estudio de Detalle reordenará los volúmenes, manzanas y parcelas resultantes bajo las siguientes condiciones:

1. El ámbito del estudio de detalle comprenderá toda la manzana
2. Quedan prohibidos los fondos de saco.
3. Se permitirá una parcela mínima de 1.000m² y 20m de fachada.
4. La separación a linderos privados será de 5m como mínimo.
5. En todo caso la nueva ordenación de volúmenes y manzanas debe garantizar la distribución de la edificabilidad máxima de 43.317,60m²_T y debe ser coherente con la ordenación de la zona sur del Parque.

6. En las parcelas con frente a la N-IVa se permitirá una altura más (tres plantas) conservándose en todo caso la altura máxima establecida de 15m.

En cualquier caso el estudio de detalle deberá atenerse a las condiciones establecidas en el Art. 15 de la LOUA.

Artículo 3.27. Condiciones de Uso

Sólo se admiten los usos siguientes, en relación al Capítulo 1º del Título 12º del P.G.O.U.

1. Usos Globales.

Parque Tecnológico

Industrial de 2ª Categoría.

Deberá destinarse como mínimo un 15% de la edificabilidad ejecutada a actividades de I+D.

2. Usos compatibles.

Deberá aplicarse la definición del artículo 12.1.2., en su apartado 1.c) y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela. Se contabilizan los siguientes:

- Viario
- Aparcamientos
- Jardines
- Industria (sólo hasta 2ª Categoría y exclusivamente de los productos previstos en licencia de apertura)
- Oficinas
- Comercial
- Hostelería
- Recreativo
- Asistencia Sanitaria
- Cultural
- Religioso
- Deportivo

3. Usos Prohibidos.

Según lo que establece el artículo 12.1.2., en su apartado 2 de la Normativa del P.G.O.U.: el resto de usos

Capítulo.9. Zona IS. Zona Institucional y de Servicios.**Artículo 3.28. Definición y Objetivos**

Se localizarán en esta zona del recinto todos los Servicios generales y Complementarios de las actividades del Parque Tecnológico, así como centros administrativos públicos o privados.

De manera pormenorizada, se pueden distinguir las siguientes funciones:

- Administración general del Parque, centros de información, ventas, gestión administrativa, gestión técnica, asesoramiento, etc.
- Centralización y distribución de las comunicaciones internas y con el exterior.
- Centros de cálculo, banco de datos, biblioteca, etc.
- Sedes Institucionales relacionados con Investigación, Desarrollo e Innovación (I+D+i)
- Alojamiento de los centros oficiales de investigación y desarrollo.
- Unidades de Investigación de empresas e Instituciones.
- Centros de servicios empresariales para las nuevas tecnologías
- Centros de transferencia de tecnología
- Centros destinados a la articulación entre la investigación y el sistema productivo empresarial
- Centros de transformación de tecnologías
- Centros difusores de innovación, que comprende aquellos destinados al movimiento, análisis y difusión de los procesos y valores científicos y tecnológicos
- Centros de servicios para empresas de base tecnológica.

Artículo 3.29. Condiciones de Ordenación y de Edificación

1. Parcelación.

- Superficie mínima: 500m².
- Superficie máxima: Manzana.

En caso de que la segregación de parcelas dentro de la subzona F, lleve consigo que alguna/s de las parcelas resultantes no diera a la N-IVa, a dicha parcela/s no se le aplicarían las condiciones particulares de la subzona F. En este

caso además, la segregación debe realizarse de modo se garantice la distribución de la edificabilidad para dar cabida a las dos tipologías resultantes.

2. Índice de edificabilidad.

Se resume en la siguiente Tabla por manzanas:

Manzana	Edificabilidad Máxima
IS.1	2,50 m ² _T / m ² _S
IS.2	2,50 m ² _T / m ² _S
IS.3	3,00 m ² _T / m ² _S
IS.4-F	1,45 m ² _T / m ² _S

La sub-zona denominada con la letra F, corresponde a la manzana que dan a la Carretera N-IVa.

3. Alturas máximas.

Las alturas máximas se resumen en:

Manzana	Nº de Plantas	Altura máxima (m.)
IS.1	3	15
IS.2	3	15
IS.3	5	22

Para la manzana IS.4-F la altura máxima será de 2 plantas y 10m excepto para unos volúmenes a modo de torres, que se marcan en el Plano de alineaciones y rasantes orientativamente, que será de 4 plantas y 18m, que tendrán una ocupación máxima del 7% de la parcela.

4. Ocupación.

Viene determinada por la separación mínima a linderos para todas las parcelas, excepto para las marcadas como F, para las cuales la ocupación máxima será del 80%.

Para la manzana ID.4-F además se marca unas líneas de ocupación máxima que indican la zona no ocupable interior de la parcela. En caso de segregación de la misma en dos parcelas por una línea dentro del ámbito no ocupable, esta se deberá separar como mínimo 5m de una de ellas.

5. Cerramientos de parcelas.

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, salvo que se justifique fehacientemente su necesidad por razones de seguridad, para evitar caídas a desnivel. En este sentido se deberán disponer medidas para evitar dicho riesgo, con la altura máxima igual a la mínima establecida en la normativa de seguridad y prevención de riesgos en vigor. Cuando no se pueda, por razones justificadas, resolverse de otra forma este cambio de nivel, de manera que no suponga un riesgo de caída, podrán completarse con elementos diáfanos o transparentes hasta 1,20m, tales como barandillas no escalables, vidrios de seguridad, etc., o combinados con un elemento opaco hasta 0,45m. de altura como máximo, prohibiéndose en todo caso los cerramientos de malla metálica.

En todo caso, para señalar los linderos habrán de disponerse elementos como cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muertes de altura máxima 45cm.

6. Condiciones de composición de la edificación

La edificación presentará una fachada continua en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.

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

Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

7. Reservas de Aparcamientos

Deberá asegurarse el cumplimiento de la reserva de aparcamientos establecida en el PGOU según los usos, debiendo quedar indicadas las plazas en el interior de las parcelas o de los edificios.

Artículo 3.30. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes, en relación al Capítulo 1º del Título 12º del P.G.O.U.

1. Uso global.

Parque Tecnológico.

Servicios generales y equipamientos terciarios complementarios de las actividades del Parque Tecnológico, tales como Restauración, Salones de Actos, Salas de Reuniones, Clubes de Empresarios, Centros de Empresas, Club de Empleados, Centros Sanitarios o Asistenciales, Oficinas Bancarias, de Aseguradoras, de Agencias de Viajes, de Mensajerías, Servicios de Correos, o similares.

2. Usos compatibles

Deberá aplicarse la definición del artículo 12.1.2., en su apartado 1.c) y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela. Se contabilizan los siguientes:

- Viario.
- Industria (sólo hasta 2ª Categoría y exclusivamente de los productos previstos en licencia de apertura)
- Comercial
- Hostelería
- Recreativa.
- Asistencia sanitaria
- Educativo.
- Deportivo.
- Cultural
- Religioso

3.- Usos prohibidos.

Según lo que establece el artículo 12.1.2., en su apartado 2 de la Normativa del P.G.O.U.: el resto de usos

Capítulo.10. Zona de Equipamientos

Artículo 3.31. Definición y Objetivos.

Se engloban dentro de esta zona las parcelas denominadas como zona EQ. dedicadas a Equipamientos complementarios del Parque. Las manzanas denominadas como EQ*, corresponden a los equipamientos privados, el resto a equipamientos públicos. En concreto existe una parcela denominada como EQ*.1 donde se integra una edificación existente que alberga las instalaciones de PROMI.

Artículo 3.32. Condiciones de Ordenación y Edificación.

1. Parcelación

La parcela mínima será de 1.000m².

2. Índice de edificabilidad neta máxima

Parcela	Ie(m ² _T /m ² _S)	Edif. (m ² _T)
EQ*.1		4.789,70
EQ.2	1,40	
EQ.3	0,36	
EQ.4	0,00	
EQ*.5		9.003,97
EQ.6	0,00	
EQ.7	2,70	

3. Ocupación Máxima: 90%

4. Separación a linderos:

Para la parcela EQ*.1 será de 5m.

Para la manzana EQ.2 La edificación podrá estar alineada a vial y adosarse a los linderos de la manzana. En caso de separarse la edificación, la distancia mínima a cualquier lindero será superior a 5m.

Para el resto será de 5m a lindero privado o a lindero que limite con un Espacio Libre. La edificación podrá estar alineada a vial y en caso de separarse la edificación, la distancia mínima a cualquier lindero será superior a 5m.

5. Altura total máxima: 10,00m y dos plantas.

6. Condiciones de composición de la edificación

- En cuanto a la edificación existente de las instalaciones de PROMI se

consideran aceptables, aunque se permitirán obras de reforma que la adecuen mejor a la calidad del entorno paisajístico de un Parque Tecnológico.

- Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados.
- Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas; los elementos técnicos deberán ocultarse por la cubierta o tratarse como un elemento más en la composición del edificio
- No se prescribe ningún material. No obstante todos serán de primera calidad.
- Para su diseño deberá tenerse en cuenta el destino de la edificación, las características paisajísticas recreadas en el Parque Tecnológico, y las condiciones de clima, paisaje y vida de la región.

7. Aparcamiento de vehículos

- La demanda que se precise deberá ser atendida en el interior de las parcelas
- Las áreas de aparcamiento al aire libre deberán fragmentarse en grupos adecuadamente separados de manera compartida que minimice el impacto paisajístico.
- En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas en materiales ligeros o vegetales que armonicen con el tratamiento de los espacios libres y cumplan con las condiciones exigidas a las cubiertas en general.

8. Tratamiento de los espacios libres.

Se diseñarán los espacios libres de manera que esta zona se integre funcional y compositivamente con las zonas vecinas. **En concreto para la manzana EQ.2, el proyecto específico se deberá garantizar la integración de las edificaciones en el enclave paisajístico junto al Arroyo Rabanales.**

9. Cerramiento de parcelas.

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, salvo que se justifique fehacientemente su necesidad por razones de seguridad, para evitar caídas a desnivel. En este sentido se deberán disponer medidas para evitar dicho riesgo, con la altura máxima igual a la mínima establecida en la normativa de seguridad y prevención de riesgos en vigor. Cuando no se pueda, por razones justificadas, resolverse de otra forma este cambio de nivel, de manera que no suponga un riesgo de caída, podrán completarse con elementos diáfanos o transparentes hasta 1,20m, tales como barandillas no escalables, vidrios de seguridad, etc., o combinados con un elemento opaco hasta 0,45m. de altura como máximo, prohibiéndose en todo caso los cerramientos de malla metálica.

En la manzana EQ.2 se prohíbe el cierre de las parcelas que impidan el libre tránsito peatonal entre éstas y las parcelas circundantes (zonas verdes, viario, etc.).

En todo caso, para señalar los linderos habrán de disponerse elementos como cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muertes de altura máxima 45cm.

10. Condiciones particulares de las manzanas EQ.3, EQ.4 y EQ.6

En las manzanas EQ.4 y EQ.6 sólo se permitirán los usos contemplados en el art. 12.6.3, apartado 2 del PGOU. Deberán estar ajardinadas siguiendo las condiciones establecidas para la Zona EL.

Corresponderá al proyecto específico sobre la manzana EQ.3 la ejecución de dichos ajardinamientos en las manzanas EQ.4 y EQ.6, En concreto, para la manzana EQ.4, el proyecto específico deberá garantizar, con la ordenación de la manzana, la posterior inserción de las dos pasarelas previstas para la comunicación con el Recinto Ferial. La ejecución de ambas pasarelas se realizarán por el Promotor del mismo, garantizando que, tras la obras, la Manzana quede en buenas condiciones.

Artículo 3.33. Condiciones de Uso

Sólo se admiten los usos siguientes, en relación al Capítulo 1º del Título 12º del P.G.O.U.

1. Usos globales.

Equipamientos en general

Equipamientos deportivos

Servicios de Interés Público y Social: Comercial y Social u otros dotacionales.

2. Usos compatibles

Dado que los equipamientos mínimos establecidos en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento se sitúan en manzanas EQ.2, EQ.3, EQ.4, EQ.6 y EQ.7, se permite la aplicación de la definición del artículo 12.1.2., en su apartado 1.c.2) del PGOU, en las manzanas EQ*.1 y EQ*.5 siempre y cuando el uso se considere como de apoyo a la actividad empresarial del parque (tal como se describe a continuación) y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela. Para el resto deberá aplicarse la definición del artículo 12.1.2., en su apartado 1.c.1) del PGOU suponiendo como máximo un 20% de la superficie en metros cuadrados de techo

dedicada a los usos globales y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela.

Los usos compatibles son:

- Viario.
- Aparcamiento.
- Industria (sólo hasta 2ª Categoría y exclusivamente de los productos previstos en licencia de apertura). Sólo podrá aplicarse la definición del art. 12.1.2., en su apartado 1.c.1) del PGOU en la parcela EQ*.1
- Comercial
- Oficinas
- Hostelería
- Recreativa
- Deportivo

3. Usos prohibidos.

Según lo que establece el artículo 12.1.2., en su apartado 2 de la Normativa del P.G.O.U.: el resto de usos

4. Normas de Urbanización

Artículo 4.1. Ordenanzas de Urbanización

Las presentes ordenanzas de urbanización tienen por objeto establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta para la redacción del Proyecto de Urbanización para la ejecución del presente Plan Parcial

Artículo 4.2. 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.

La instalación se diseñará para una dotación de 400 litros/habitante/día.

Artículo 4.2.1. TRAZADO.

La colocación de la tubería ha de quedar asentada a cota superior a la del alcantarillado para evitar contaminaciones. El recubrimiento mínimo sobre la generatriz superior de la tubería será de 1,00 m si se sitúa bajo la calzada, y de 0,80 m si lo es bajo las aceras. El trazado deberá discurrir a ambos lados de la calle.

Los tubos se colocarán de acuerdo a la sección tipo de servicios existente, respetando las distancias mínimas a otros servicios.

En los puntos de bifurcación de los ramales se colocarán válvulas de cierre para poder aislar dichos ramales en caso necesario.

Las conducciones formarán una red mallada en el área que abastecen y suministrarán agua para las bocas de incendios y las de riego y para las acometidas de las industrias y otros edificios.

Las conducciones deben equiparse con desagües en sus puntos bajos y con purgas de aires en sus puntos altos.

Artículo 4.2.2. LIMITES DE VELOCIDADES.

Los límites recomendables son de 0,5 y 0,3 m/s para el mínimo y 1,5 m/s para el máximo. Los límites inferiores pueden rebajarse en la distribución de agua en condiciones de bajos consumos.

Los límites superiores pueden aumentarse hasta 4 m/s en condiciones extraordinarias en el consumo o en funcionamiento de la red en caso de incendio.

Artículo 4.2.3. OBRAS DE FÁBRICA Y ACCESOS.

Las obras de fábrica necesarias para el alojamiento de válvulas, ventosas y otros elementos se realizarán con las dimensiones adecuadas para su fácil manipulación y de acuerdo a la normativa municipal existente.

Los accesos se protegerán con tapas adecuadas de fácil manejo y de resistencia apropiada al lugar de su ubicación. Serán igualmente acordes con la normativa municipal vigente.

La tapa de la arqueta no sobresaldrá de la rasante de la calle.

Artículo 4.2.4. INTERFERENCIA CON OTROS SERVICIOS PÚBLICOS.

Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por unas distancias mínimas orientativas dadas en la tabla siguiente, y medidas entre generatrices exteriores de ambas conducciones y quedarán siempre por encima de la conducción de alcantarillado.

instalación	separación horizontal en cm.		separación vertical en cm.
	aconsejable mínima		
ALCANTARILLADO	40	20	20
GAS	40	20	20
ELECTRICIDAD ALTA	40	20	20
ELECTRICIDAD BAJA	40	20	20
TELECOMUNICACIONES	40	20	20

En caso de no poder mantener las separaciones mínimas especificadas, se permitirán separaciones menores siempre que se dispongan protecciones especiales.

En el cruce con otros servicios y siempre que ello sea posible, se procurará pasar por encima de los mismos.

Artículo 4.2.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONDUCTOS.

MATERIALES

Los materiales empleados serán los indicados en la normativa municipal y, en todo caso, permitirán el funcionamiento adecuado de la red y en general cumplirán las normas correspondientes. Los materiales utilizados deben cumplir las reglas de higiene y las prescripciones sanitarias presentes en la legislación vigente,

y si tienen que estar en contacto con el agua potable, aquellos materiales a los que les sea exigible, deberían poner el correspondiente Número de Registro Sanitario de Industria. Todos los materiales tendrán una presión nominal superior a la máxima presión de servicio esperada y no inferior a 10 Kg/cm², salvo en casos específicos de instalaciones a baja presión.

Las tuberías que forman la red están expuestas a sufrir fenómenos de corrosión tanto en el exterior del tubo por acción del terreno, como en el interior por acción de un agua corrosiva. Por este motivo se dispondrá de las protecciones necesarias.

DIÁMETROS MÍNIMOS.

El diámetro a adoptar de las tuberías en las redes de distribución no será menor de 100 mm, como norma general.

Artículo 4.2.6. Otras consideraciones

Para la correcta definición de la instalación, se deberán tener en cuenta además las normas específicas de la compañía suministradora, que podrá modificar las recomendaciones establecidas en el presente Artículo.

Artículo 4.3. Saneamiento

Artículo 4.3.1. TRAZADO

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por los viales, excepto en casos especiales en los que, por razones topográficas urbanísticas o de otra índole, discurran por zonas verdes.

En calles de manzanas cerradas, los conductos deberán instalarse bajo el eje de la calle por razones de equidistancias entre ambas líneas de fachada.

En calles de 25 m de ancho o más, deberán desdoblarse implantando secciones laterales, que discurrirán por el carril de la calzada más próximo a la acera en el que no esté permitido el estacionamiento.

Como norma general se utilizarán pozos de registro, en secciones no visitables en los siguientes puntos:

- Cambios de alineaciones.
- Cambios de sección.
- Cambios de rasante.
- Unión de rasantes.
- Cada 50 m.

Para las secciones visitables, la ubicación y distancias de los pozos de registro vendrán en función del tipo de colector y de los medios de mantenimiento previstos.

La curva de acuerdo entre dos alcantarillas debe ser muy suave y el ángulo que forman las dos trazas, no superior a 30 grados sexagesimales.

El radio de guía debe ser al menos cinco veces mayor que el diámetro de la alcantarilla receptiva.

En secciones importantes deben estudiarse procedimientos especiales de sobreancho y mayor pendiente en los tramos de curvas para compensar las pérdidas de carga que tales elementos comportan.

Artículo 4.3.2. VELOCIDADES.

La limitación de la velocidad de circulación del agua, viene determinada por la erosión que pueden causar altas velocidades. Las velocidades máxima en aguas residuales, no serán superiores a 3 m/seg para el máximo caudal.

Las aguas pluviales pueden alcanzar velocidades superiores, aunque sin traspasar el límite de 6 m/seg a sección llena.

La adopción de velocidades mínimas viene determinada por la necesidad de evitar la sedimentación de sólidos que transportan las aguas pluviales y residuales. Se deben proyectar las alcantarillas de forma que sean autolimpiables.

Los valores de las velocidades mínimas de circulación son función del tipo de red de que se trate. En sistemas separativos los conductos de aguas residuales deberán proyectarse de forma que la velocidad de circulación no sea inferior a 0,60 m/seg y los de aguas pluviales a 0,90 m/seg.

En sistemas unitarios las aguas residuales no deben circular a velocidades menores de 0,60 m/seg.

Artículo 4.3.3. PENDIENTES.

Se recomiendan como pendientes mínimas para alcantarillas de redes sanitarias aquellas que producen una velocidad de 0,6 m/seg para caudal mínimo de aguas residuales; pero si resulta imposible por las circunstancias topográficas se fija en el 0,3%.

Las pendientes máximas vendrán limitadas igualmente por las velocidades máximas admisibles, dependiendo del material del conducto y de la naturaleza de las aguas a conducir. Para disminuir pendientes se utilizan los rápidos y los pozos de caída.

La pendiente de los conductos que deban transportar aguas permanentes no es aconsejable que exceda del 3%, pero en cualquier caso debe ser tal que la velocidad no sobrepase los 3 m/seg con el caudal máximo de aguas permanentes.

Artículo 4.3.4. Otras consideraciones

Para la correcta definición de la red, se deberán tener en cuenta además las normas específicas de la compañía suministradora, que podrá modificar las recomendaciones establecidas en el presente Artículo.

Artículo 4.4. Energía Eléctrica

Artículo 4.4.1. RED DE MEDIA TENSION

Se atenderá la potencia demandada, de acuerdo con lo indicado por Endesa Distribución Eléctrica, desde una Subestación propia de 40MVA, cuya ubicación en principio será en la manzana EL.2. y la conexión se realizará mediante enbarras de 220KV de la Subestación de "La Lancha".

Para ello se prevé repartir la potencia demandada en cuatro circuitos. Para dotar de doble alimentación a todos y cada uno de los C.T. se instalará un quinto circuito denominado "cable cero" y la estructura de la red será del tipo caracol.

La red se realizará subterránea y discurrirá por viales públicos. La canalización estará constituida por tubo de PEAD de 160 mm. de diámetro enterrado en zanja de 0,60 m. de anchura y 1,20 m. de profundidad y los conductores serán unipolares, tipo RHZ-1, de campo radial, aislamiento de polietileno reticulado, de aluminio, tensión de servicio 12/20 KV., y sección 240 mm².

Todo ello se podrá observar en plano que se acompaña.

Estas características podrán ser ajustadas en el cálculo que se realice en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 4.4.2. CENTROS DE TRANSFORMACION.

La demanda de suministro eléctrico se atenderá desde los centros de transformación la mayoría de ellos con dos transformadores de 630 ó 400 KVA.

Se recomienda que dichos transformadores se alojen en recintos prefabricados de hormigón tipo subterráneo previstos para dos transformadores cada uno.

Las celdas de media tensión serán del tipo bajo envolvente metálica hasta 24 KV., prefabricadas, con dieléctrico de hexafluoruro de azufre (SF₆), habiéndose elegido estas por ser de dimensiones muy reducidas y una gran seguridad en la explotación.

La ubicación y potencias propuestas en planos que se acompañan son orientativas, pudiendo el Proyecto de Urbanización modificar dichos parámetros. Los C.T. se podrán también ubicar en el interior de las manzanas.

TRANSFORMADORES.

Los transformadores tendrán refrigeración por baño de aceite con regulación de la tensión primaria, cuba de chapa semiondulada, presentando las siguientes características eléctricas:

- Potencia nominal 250, 400 y 630 y 1250 KVA.
- Grupo de conexión Dyn 11
- Tensión primaria nominal $20 \pm 2,5 \pm 5$ % KV.
- Tensión secundaria nominal 400/230 V.
- Tensión cortocircuito. 4 %
- Frecuencia 50 Hz.
- Dieléctrico Baño de aceite

Estas características podrán ser ajustadas en el cálculo que se realice en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 4.4.3. RED DE DISTRIBUCION EN BAJA TENSION.

Se proyecta la red de distribución en Baja Tensión atendiendo fundamentalmente a la reducción de las caídas de tensión, puesto que las secciones consideradas soportarán ampliamente las intensidades que circularán en función de las cargas previstas.

Las canalizaciones para los conductores de distribución de energía en Baja Tensión seguirán las trazas marcadas en planos de planta y estarán constituidas por tubos de PEAD de 160 mm. de diámetro, colocados en zanjas de 0,40 cm. de anchura y 0,80 cm. de profundidad.

Todos los conductores para distribución de energía en Baja Tensión serán del tipo Hersatene o similar, de aluminio, designación UNE RV 0,6/1 KV., aislamiento de polietileno reticulado, con secciones de 240 y 150 mm².

La distribución será a tres fases mas neutro.

Artículo 4.5. Alumbrado público

El alumbrado público viario se realizará en disposición a tresbolillo con una interdistancia de 20 m.

Las luminarias serán del tipo IRIDIUM, SGS-453, con carcasa de aluminio inyectado a alta presión, y se instalarán sobre columnas de 9 m. de altura.

La fuente de luz que se instalará será el vapor de sodio alta presión, 150 W. en luminarias cerradas con instalación en A.F.

Las columnas estarán construidas en chapa de 3 mm. de espesor mínimo, totalmente galvanizadas por baño de inmersión y deberán estar homologadas y cumplir las prescripciones existentes, la portezuela estará a la altura reglamentaria y poseer una orejeta para fijación de la toma de tierra.

Todos los conductores eléctricos que se emplearán en el alumbrado público, serán de cobre de 1 Kv. de tensión de servicio y sección mínima de 6 mm².

Para su cálculo se aplicará lo especificado en la normativa ITC-BT-09, teniéndose en cuenta que en la estimación de la potencia, para el cálculo de los conductores, se preverá 1,8 el valor de la potencia nominal, en VA..

La puesta a tierra de los puntos de luz se realizará mediante una red equipotencial común para todos los circuitos que partan del mismo cuadro. Se instalará un electrodo de puesta a tierra cada cinco columnas y siempre en la primera y última.

Los centros de Mando tienen por objeto el mando y protección de toda la instalación eléctrica. Se instalarán ocho C.M. junto a otros tantos CC.TT. que se proyectan y cuya situación se puede observar en plano adjunto.

En cada C.M., se instalará un equipo reductor-estabilizador en cabecera.

Estos valores podrán ser modificados por el Proyecto de Urbanización con la debida justificación técnica.

Artículo 4.6. Firmes y Pavimentos

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía, en cuanto a volumen, tonelaje, velocidad, etc. del tráfico previsto. En cuanto al acabado de las superficies será el siguiente:

- Calzadas: aglomerado asfáltico en caliente
- Aparcamientos: Hormigonado, asfaltado o adoquinado
- Aceras: Baldosa o adoquinado o cualquier otro material antideslizante.

El ancho de las calles se fijará de acuerdo con la previsión que se efectúa en el presente Plan Parcial.

Para los firmes correspondientes al Viario de Conexión (RVC) se dimensionarán para tráfico tipo T2 (mayor de 200 vehículos pesados por día) y para el resto de viales se considerará tráfico T31 (entre 100 y 200 vehículos pesados por día). Así mismo deberá estudiarse en el Proyecto de Urbanización la conveniencia de un firme semirrígido, frente a los firmes flexibles utilizados asiduamente.

Se establecen las siguientes recomendaciones para las aceras: las de latitud igual o superior a 3 metros, se construirán alcorques para la plantación de árboles de alineación, siendo las especies elegidas de porte pequeño para acerados de 3 metros, de porte medio para acerados de 3 a 5m. y de gran porte para acerados de más de 5m. Las medidas de los alcorques serán de 0,60x0,60m., de 0,80x0,80m y de 1x1m respectivamente. Bajo la superficie que forma el alcorque,

destinada a la plantación de árboles, no podrá alojarse ningún tipo de canalización destinada a conducir servicios de distinta naturaleza.

Artículo 4.7. Telefonía y Telecomunicaciones

Se instalará la red telefónica totalmente subterránea y dotada de las canalizaciones y arquetas necesarias para su puesta en servicio. Las canalizaciones se realizarán con conducto de PVC, siguiéndose en toda la instalación la normativa de la compañía suministradora.

En cuanto al resto de instalaciones de telecomunicaciones (cable, fibra óptica, wi-fi, etc.), en caso de que en el Proyecto de Urbanización se realizarán alguna/s de estas, se deberá garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito del Parque.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de telecomunicaciones no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las normas UNE aprobadas por el comité 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), a saber:

- UNE 133100-1:2002. Canalizaciones Subterráneas.
- UNE 133100-2:2002. Arquetas y cámaras de registro.

Artículo 4.8. Mobiliario y Jardinería

En cuanto a los árboles, el tamaño mínimo debe ser de 3 a 3,50m. de altura para las especies de hoja perenne y de 14 a 16cm. de perímetro de tronco medido a 1,20m de cuello en las especies de hoja caduca.

Los árboles se dispondrán a una distancia mínima de las luminarias de 3m. y a las señales de tráfico y semáforos a 4m de distancia anterior en el sentido de la circulación.

A cada uno de los árboles plantados, tanto en alineaciones viarias como en las zonas verdes, se le colocarán tutores de madera tratada al autoclave, de 80mm de diámetro y 3m de altura, con dos abrazaderas de acero enfundadas con tubo de caucho sintético regulables en altura.

En los paseos de tránsito peatonal para cruzar las zonas verdes, deberán proyectarse pavimentos de adoquín o cualquier otro tipo de pavimento que permita la permeabilidad al agua.

Deberá preverse la instalación de fuentes de beber dotándolas de desagüe exterior con objeto de evitar acumulaciones de agua en las zonas perimetrales a la misma, estableciéndose un mínimo de entre una y dos fuentes por hectárea.

Deberá preverse la instalación de bancos a razón de un mínimo de 15 unidades por hectárea.

Artículo 4.9. Coordinación de servicios

Para la instalación de las diferentes redes y su distribución en la vía de que se trate, se tendrá en cuenta la Normativa de la Comisión de Coordinación de Córdoba. En particular se tendrá en cuenta que las redes de servicios públicos que atraviesan zona verdes deberán hacerlo de forma subterránea, debidamente señalizadas y canalizadas a una profundidad mínima de 150cm.

Artículo 4.10. Competencias municipales

En cuanto a las ejecuciones de las urbanizaciones, compete al Excmo. Ayuntamiento de Córdoba inspeccionar y vigilar las obras a fin de que su ejecución se atenga al proyecto aprobado.

La obra de urbanización será recibida por la Entidad de Conservación, que deberá estar constituida simultáneamente con la Junta de Compensación en su caso o con tiempo suficiente para hacerse cargo de la misma.

Córdoba, Agosto de 2005

Julio César de la Vega Fernández
Arquitecto Colegiado nº 370