



EXPTE

SESIÓN 9

ACUERDO 6

El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 2021.

ACUERDA:

**6.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HARO, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL BODEGAS RAMÓN BILBAO, S.A.**

Habida cuenta de la tramitación por este Ayuntamiento del Plan Parcial del Sector S-5, del Plan General Municipal de Haro y su Documento Ambiental Estratégico, a instancia de la mercantil BODEGAS RAMÓN BILBAO, S.A. situado en el paraje de Alméndora, el cual fue aprobado inicialmente en Junta de Gobierno Local de fecha 1 de junio de 2020; sometido a exposición pública; aprobado provisionalmente por Junta de Gobierno Local de 24 de noviembre de 2020, así como por Resolución de Alcaldía de 4 de diciembre de 2020, previa avocación de competencias.

Visto el acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, comunicado en fecha 17 de marzo de 2021.

Visto el informe propuesta de Secretaría de 1 de octubre de 2021.

Visto el informe favorable de la Comisión Municipal Informativa de Obras, Urbanismo y Vivienda de fecha 13 de octubre de 2021.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 90 y 97 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Los artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985,



de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y demás normativa de aplicación.

El Pleno, con el voto favorable de la Sra. Alcaldesa, la Sra. Larrañaga (PSOE), el Sr. Castro (PSOE), el Sr. Conde (PSOE), la Sra. Domínguez (PSOE), la Sra. Gordo (PSOE), la Sra. Rosales (PSOE), el Sr. García Vargas, Leopoldo (PR), la Sra. Carrero (Podemos-Equo), el Sr. Olarte (PP), la Sra. Villanueva (PP), la Sra. Fernández (PP), el Sr. Rioja (PP), el Sr. Grandival (PP), y las abstenciones de los dos concejales del grupo municipal Ciudadanos: el Sr. Castillo y el Sr. García Vargas, Rafael, acuerda, por mayoría de los presentes:

1).- Aprobar, con carácter definitivo, el Plan Parcial del Sector S-5, del Plan General Municipal de Haro junto con la documentación complementaria y el Documento Ambiental Estratégico, promovido por BODEGAS RAMÓN BILBAO, S.A., y redactado por los arquitectos Andrés Regueiro Ponce y Ana Resto y Cabrera.

2).- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de La Rioja junto con el articulado de las normas del Plan Parcial, así como en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, además de comunicarlo a los interesados en el expediente.

3).- Remitir dos ejemplares diligenciados a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, para su registro, archivo y publicidad.

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efectos oportunos.

Haro a 3 de noviembre de 2021  
D.E: 2021/38728. Arch.: 2020/103 - 3 1 1 04

SECRETARIO GENERAL

Fdo: Agustín Hervías  
Fecha: 03/11/2021 15:06:39  
Documento de 2 páginas  
CSV: 20210387280511202112180550076  
www.haro.org



VºBº  
ALCALDESA PRESIDENTA

Fdo: Laura Rivado Casas  
Fecha: 05/11/2021 11:05:50  
Documento de 2 páginas  
CSV: 20210387280511202112180550076  
www.haro.org



## **ANEXO**

### **ÍNDICE**

#### **1. NORMAS GENERALES**

- Artículo 1.- Objeto y alcance
- Artículo 2.- Ejecutoriedad y vigencia
- Artículo 3.- Modificación y revisión
- Artículo 4.- Interpretación
- Artículo 5.- Determinaciones generales y vinculantes del Plan Parcial
- Artículo 6.- Determinaciones particulares del Plan Parcial

#### **2. NORMAS PARTICULARES**

- Artículo 7.- Calificación de suelo
- Artículo 8.- Carácter de la calificación de usos pormenorizados del Plan Parcial
- Artículo 9.- Coeficiente de homogeneización de usos
- Artículo 10.- Aprovechamiento y cesiones
- Artículo 11.- Parcelación
- Artículo 12.- Superficie edificable

#### **3. NORMAS GESTIÓN**

- Artículo 13.- Sistema de gestión
- Artículo 14.- Plazos

#### **4. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

- Artículo 15.- Proyecto de Urbanización
- Artículo 16.- Fases para ejecución de la urbanización
- Artículo 17.- Simultaneidad de ejecución de obras de urbanización y edificación
- Artículo 18.- Accesos a parcela
- Artículo 19.- Plazas de aparcamiento
- Artículo 20.- Pasos de peatones
- Artículo 21.- Conexión a los servicios generales
- Artículo 22.- Evacuación de aguas residuales
- Artículo 23.- Calidad urbana

#### **5. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

- Artículo 24.- Cerramiento de parcela
- Artículo 25.- Retranqueos
- Artículo 26.- Ocupación máxima de suelo
- Artículo 27.- Altura máxima
- Artículo 28.- Volumen máximo
- Artículo 29.- Sótanos y semisótanos
- Artículo 30.- Fachadas
- Artículo 31.- Cubiertas
- Artículo 32.- Rótulos y anuncios
- Artículo 33.- Marquesinas
- Artículo 34.- Espacio libre en el interior de parcela
- Artículo 35.- Prevención contra incendios

## **1. NORMAS GENERALES**

### **Artículo 1.- Objeto y alcance**

La presente Normativa forma parte del Plan Parcial Sector S-5 "La Almédora" de Haro y tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos públicos o privados y de la edificación dentro del ámbito territorial del Sector.

Establece la regulación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones urbanísticas de los terrenos y/o construcciones, así como de las características estéticas de la edificación y de su entorno.

Para ello se establecen las siguientes determinaciones:

- Las alineaciones y rasantes de los viales de la urbanización.
- La distribución del aprovechamiento, propiedad, usos principales y pormenorizados, etc.
- Las características volumétricas de la edificación.
- La determinación de todas las cesiones, reservas, equipamientos, etc. derivados de la ordenación.

### **Artículo 2.- Ejecutoriedad y vigencia**

El presente Plan Parcial una vez aprobado definitivamente y publicadas sus Ordenanzas será inmediatamente ejecutivo.

Entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de La Rioja, y mantendrá su vigencia indefinidamente en tanto no se revise o modifique.

### **Artículo 3.- Modificación y revisión**

Las determinaciones del Plan Parcial podrán modificarse o revisarse en cualquier momento siguiendo el procedimiento establecido por la legislación aplicable.

La modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando así lo disponga la Ley en materia de urbanismo en función de la situación física y jurídica del Plan.

### **Artículo 4.- Interpretación**

Cuando existieran contradicciones entre los distintos documentos del Plan Parcial, serán resueltas conforme a las finalidades y objetivos de la ordenación y coherencia con el Plan General Municipal (PGM) de Haro.

Todos los aspectos no regulados expresamente en estas Ordenanzas se regirán por lo establecido en el Plan General Municipal y en las disposiciones legales que le sean de aplicación.

## **Artículo 5.- Determinaciones generales y vinculantes del Plan Parcial**

Siendo que las presentes Ordenanzas tienen por objeto la regulación de las actividades y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del S-5 "La Almédora" y por lo tanto de las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los siguientes aspectos:

- Aprovechamiento medio
- Usos permitidos
- Parcela mínima
- Ocupación máxima
- Dimensiones de los espacios libres públicos y zonas verdes
- Estructura vial

La modificación de cualquiera de estos aspectos conllevará la modificación del Plan Parcial.

## **Artículo 6.- Determinaciones particulares del Plan Parcial**

Las determinaciones particulares de este Plan Parcial son:

- Las alineaciones interiores y exteriores
- Los retranqueos mínimos de las edificaciones
- Altura de las edificaciones

## **2. NORMAS PARTICULARES**

### **Artículo 7.- Calificación de suelo**

La totalidad del suelo ordenado por el presente Plan Parcial se incluye en alguna de las siguientes zonas de ordenación, que se recogen en el Plano O-1 "Usos pormenorizados".

- Uso Global: Uso manufacturero del vino
- Usos Pormenorizados:
  - Usos manufactureros del vino
  - Zonas Verdes y resto de Espacios Libres de uso y dominio público
  - Dotacional público: equipamiento
  - Sistema General Aparcamiento
- Usos Detallados: Los usos detallados se definirán en los correspondientes proyectos de edificación

### **Artículo 8.- Carácter de la calificación de los usos pormenorizados del Plan Parcial**

#### **8.1 Uso pormenorizado**

Es el Uso Principal y que el presente Plan Parcial determina.

#### 8.1.a. Uso manufacturero del vino

##### 1. Uso Principal: Uso manufacturero del vino

Este uso comprende el conjunto de actividades relacionadas con la manufacturación del vino que recorre el espectro que va desde los aspectos propiamente productivos (elaboración, prensado, embotellado, crianza, almacenamiento, etc.) hasta los usos ligados a las actividades administrativas (oficinas, gerencia, etc.) pasando por cualquier otro aspecto relacionado con la comercialización (venta de vino, etc.), enoturístico (sala de catas, comedores), etc. En definitiva, se prevé la edificación de bodegas con todos los servicios actuales que conlleva esta actividad.

##### 2. Usos tolerados:

- \* Residencial, únicamente para personal de vigilancia, con las siguientes características:

- 1 vivienda por actividad
- Superficie máxima edificable: 150 m<sup>2</sup>
- Altura de la edificación: PB+1

- \* Equipamientos, en las mismas condiciones de edificación que el uso principal

- \* Infraestructuras
- \* Espacios libres y zonas verdes

##### 3. Usos Prohibidos: El resto de usos

#### 8.1.b. Zonas Verdes y resto de Espacios Libres de uso y dominio público

##### 1. Uso Principal: Zonas Verdes y Espacios Libres de uso y dominio público

2. Usos tolerados: Infraestructuras e instalaciones de servicio público. En las áreas así calificadas se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos, tales como aseos, pequeñas instalaciones de bar, pequeños quioscos de música, instalaciones o edificaciones no permanentes como barracas o mercadillos, así como uso de espectáculos (auditorios o similares), en este último caso siempre que no se trate de edificaciones cerradas. Podrán coexistir con un sistema viario peatonal y rodado al servicio de la zona verde y la dotación pública.

La edificación tendrá una ocupación máxima del suelo del 15%, las alineaciones serán libres dentro de la parcela y la altura máxima, desde el suelo hasta el alero, será de 3,50 metros, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.) que rebasen dicha altura, así como elementos aislados de mobiliario urbano (juegos infantiles, etc.).

3. Usos Prohibidos: Todos los demás

8.1.c. Dotacional público: equipamiento

1. Uso Principal: Equipamiento público

2. Usos tolerados:

- \* Infraestructuras

- \* Espacios libres y zonas verdes públicas

En las áreas así calificadas se admiten instalaciones abiertas o cerradas, así como edificaciones públicas complementarias, tales como almacenes, aseos, pequeñas instalaciones de bar, pequeños quioscos de música. Podrán coexistir con un sistema viario peatonal y/o rodado de emergencia al servicio de la zona de equipamiento.

La edificación tendrá una ocupación máxima del suelo del 80%, las alineaciones serán libres dentro de la parcela y la altura máxima, desde el suelo hasta el alero, será de 3,50 metros, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.) que rebasen dicha altura, así como elementos aislados de mobiliario urbano (juegos infantiles, etc.).

3. Usos Prohibidos: Todos los demás

8.1.d. Sistema General Aparcamiento

1. Uso Principal: Aparcamiento público

2. Usos tolerados:

- \* Infraestructuras

3. Usos Prohibidos: Todos los demás

8.2 Usos prohibidos

Son los usos que de manera explícita el Plan Parcial prohíbe en todo su ámbito.

Se determinan como usos prohibidos todos los usos que no se han citado expresamente como usos principales o tolerados en este artículo.

## **Artículo 9.- Coeficientes de homogeneización de usos**

Únicamente se admite la ubicación de usos relacionados con la manufacturación del vino. Por ello, no se establecen coeficientes de homogeneización de usos pues todos los usos relacionados como principales o tolerados tienen cabida con el mismo valor dentro del uso pormenorizado.

## **Artículo 10.- Aprovechamiento y Cesiones**

### Determinaciones del Aprovechamiento

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Aprovechamiento Medio (AM)                                     | 0,53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Superficie del Sector S-5                                      | 30.925,94 m <sup>2</sup>            |
| Superficie del S.G. Aparcamiento incluido en el Sector         | 3.098,48 m <sup>2</sup>             |
| Aprovechamiento Lucrativo Total = Sup. x AM =                  | 16.390,75 m <sup>2</sup>            |
| 30.925,94 m <sup>2</sup> x 0,53 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                                     |

### Cesiones

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Equipamiento                                     | 250,00 m <sup>2</sup>   |
| Red viaria                                       | 488,20 m <sup>2</sup>   |
| Zonas Verdes y resto de Espacios Libres públicos | 3.925,00 m <sup>2</sup> |
| Sistema General de Aparcamiento                  | 3.098,48 m <sup>2</sup> |

## **Artículo 11.- Parcelación**

Con carácter general se establece una superficie de parcela mínima de 4.500 m<sup>2</sup>.

Se definirán dos únicas parcelas de uso lucrativo, cuya delimitación coincidirá con las zonas manufactureras señaladas en el Plano O-2 "Ordenación, Alineaciones, Coordenadas y alturas".

## **Artículo 12.- Superficie edificable**

Para el cálculo de la superficie edificable de cada una de las parcelas resultantes se atenderá a las siguientes determinaciones:

a) En función de la ocupación máxima:

Se permite una ocupación máxima de la superficie neta de la parcela con la edificación del 70%.

En cualquier caso, la edificación no podrá exceder de los límites señalados en la documentación gráfica como parcela edificable, definidos por los retranqueos, no computando a estos efectos los sótanos de las edificaciones.

b) Superficie edificable máxima:

Del Aprovechamiento Medio, 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la superficie del Sector S-5, incluido el Sistema General de Aparcamiento, 30.925,94 m<sup>2</sup> se deriva la superficie edificable máxima en el sector: 16.390,75 m<sup>2</sup>.

c) Superficie de techo edificable:



La superficie de techo edificable, expresada en m<sup>2</sup>t, indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, incluyendo edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares.

No computan a estos efectos:

- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- Las superficies de las plantas sótano y semisótano.
- Los forjados de servicio a las instalaciones y maquinaria de la bodega siempre que no estén destinados a la estancia permanente de personas.

### **3. NORMAS DE GESTIÓN**

#### **Artículo 13.- Sistema de gestión**

El desarrollo del Sector S-5 "La Alméndora" definido en el presente Plan Parcial cumplirá las determinaciones de la LOTUR, en todos los aspectos no contemplados en el Plan General Municipal de Haro.

Se delimita una única Unidad de Ejecución (U.E.-1), coincidente con la totalidad del Sector S-5 "La Alméndora" de Haro.

Se establece como sistema de gestión de la Unidad de Ejecución, el de Compensación.

#### **Artículo 14.- Plazos**

El desarrollo del Sector se realizará de acuerdo con el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

### **4. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 15.- Proyecto de Urbanización**

La urbanización del Sector S-5 "La Alméndora" será objeto de un único Proyecto de Urbanización que afectará a la totalidad del espacio público así como a las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad y la intensidad de uso que ésta genere.

Las condiciones mínimas de la urbanización serán las siguientes:

- Todas las redes de infraestructuras que se prevean deberán proyectarse según las normativas sectoriales vigentes

- Los movimientos de tierras se ejecutarán completos, incluyendo el interior de las parcelas
- Se incluirá el diseño de las áreas verdes propuestas en el Plan Parcial
- La jardinería formará parte del Proyecto de Urbanización como capítulo independiente
- Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, cuando no resulten necesarias por razones funcionales

Todas las parcelas objeto de cesión del presente Plan Parcial: Sistema General de Aparcamiento, Red viaria, Zonas Verdes, Espacios libres públicos y Equipamiento dispondrán de una red de alumbrado público y de un sistema de riego.

El Proyecto de Urbanización deberá contener la supresión de barreras físicas, adecuando los espacios peatonales para que estén exentos de barreras arquitectónicas, tanto para el viario (aceras, paseos peatonales, mobiliario urbano, etc.) como en los espacios libres de uso y dominio público (sendas peatonales, jardinería, etc.).

#### **Artículo 16.- Fases para la ejecución de la urbanización**

Las obras de urbanización se ejecutarán en una única fase.

#### **Artículo 17.- Simultaneidad de ejecución de obras de urbanización y edificación**

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurran los requisitos siguientes:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente instrumento de equidistribución
- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la condición de solar
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en cuantía suficiente para, garantizar la ejecución de las obras de la urbanización correspondiente

#### **Artículo 18.- Accesos a parcela**

El ancho de cada acceso a parcelas no será superior a 12 m. salvo causa justificada y autorización municipal.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los

desperfectos ocasionados por la construcción de accesos. Cuando por desnivel del terreno sean necesarias rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%, y no podrán invadir la acera pública.

#### **Artículo 19.- Plazas de aparcamiento**

En el Plan Parcial se proponen un total de 164 plazas, estableciéndose en la Normativa que, como mínimo 4 de ellas se reservarán para personas con movilidad reducida, según Orden VIV/561/2010 y el artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Estas plazas se ubican de la siguiente manera:

- Viario público: 40 plazas
- En el interior de las parcelas lucrativas: el resto

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios.

#### **Artículo 20.- Pasos de peatones**

Los rebajes que se construyan en los pasos de peatones del camino Almédora, se adaptarán a lo establecido en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Estos nuevos rebajes deberán de replicarse en la acera existente en el límite noroeste de *Bodegas Ramón Bilbao, S.A.*

#### **Artículo 21.- Conexión a los servicios generales**

Se realizarán acometidas individuales a la red general de distribución de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc., para cada parcela, siendo los gastos y costes derivados de la instalación y conexionado a cargo de cada propietario.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a la red de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a

tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta Normativa.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del Sector S-5 ni manipulará las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa autorización municipal.

#### **Artículo 22.- Evacuación de aguas residuales**

El vertido de aguas residuales a la red municipal de saneamiento, se realizará una vez se haya realizado el tratamiento de depuración.

Para la conducción subterránea de las aguas residuales atravesando el camino de La Almédora para llegar a la depuradora existente se deberá tramitar la correspondiente servidumbre con el Ayuntamiento de Haro.

En previsión de aumento de la edificación se preverá en el Proyecto de Urbanización una acometida de pluviales y otra de fecales a cada una de las parcelas, contando antes de su conexión a la red pozo de registro accesible en el interior de cada parcela, para permitir el control del afluente antes de su entronque a la red general.

En caso de que las dos parcelas de uso lucrativo sean de la misma Propiedad compartirán la misma depuradora. En caso de distinta Propiedad cada una de ellas debe resolver ese vertido de manera individual, salvo acuerdo de voluntades, debiendo señalarse esta circunstancia en el Proyecto de Urbanización.

#### **Artículo 23.- Calidad urbana**

El tratamiento superficial del Espacio Libre Público del Sector tendrá preferentemente un tratamiento superficial blando.

Se procurará establecer en la zona de Sistema General de Aparcamiento lindante con el camino prolongación CR Santo Domingo al parque de Fuente del Moro un tratamiento de zona verde.

### **5. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 24.- Cerramiento de parcela**

El límite de la parcela en su frente, se materializará con un cerramiento tipo que no superará los 2,50 metros de altura. En el caso de que lleve una parte ciega inferior su altura máxima será de 1,00 metro, rematando la parte superior con valla o seto vegetal.

Para los límites con otras parcelas privadas, el límite podrá

constituirse con un vallado más simple de hasta 2,00 metros de altura.

Todo ello se fijará en el Proyecto de Urbanización, con un diseño similar a los cerramientos de las parcelas de su entorno.

#### **Artículo 25.- Retranqueos**

Se establece un retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:

- 5 m. al límite de la parcela a espacio público
- 3 m. al límite interior de la parcela respecto de parcelas colindantes
- 6 m. En el caso de edificaciones independientes dentro de una misma parcela

#### **Artículo 26.- Ocupación máxima del suelo**

La ocupación del suelo podrá ser en planta baja del 70% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores, no computando a estos efectos sótanos y semisótanos.

#### **Artículo 27.- Altura máxima**

La altura máxima permitida será de 10,50 metros al tirante o parte inferior del alero.

En casos especiales y excepcionalmente, se podrán autorizar mayores alturas, previa justificación, no superior a 18 metros, que suponga un hito en la composición volumétrica del conjunto, destinado a albergar las dependencias administrativas, comerciales, etc. de la bodega, siempre que esté motivada por necesidades del proceso productivo o por imagen y diseño de las instalaciones con un número máximo de plantas de PB+3.

La altura máxima se señala en el plano O-2 "Ordenación, Alineaciones, Coordenadas y alturas".

#### **Artículo 28.- Volumen máximo**

El volumen máximo edificable es el resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima permitida. Los sótanos, no computarán como volumen edificable.

#### **Artículo 29.- Sótanos y semisótanos**

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos según las necesidades de la bodega.

Para que una planta tenga consideración de semisótano la cota inferior del forjado de techo no podrá superar 1,00 m. sobre la

rasante exterior.

Los sótanos y semisótanos no computan a efectos del cálculo del aprovechamiento, ni superficie edificable.

Los retranqueos tampoco serán de aplicación en los sótanos, en cuyo caso la parte superior de la construcción no superará la rasante de la acera.

No se admitirán semisótanos en la zona de retranqueo, salvo que la ocupación se destine al acceso a los mismos, rampas o escaleras etc.

### **Artículo 30.- Fachadas**

Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, con prohibición expresa de materiales reflectantes.

No se permitirá el adosado a fachadas de cables de conducción eléctrica o telefónica y de otros servicios.

Existe total libertad en cuanto a composición y técnicas constructivas siempre que tengan el mismo tratamiento y exista una armonía entre los diferentes materiales empleados.

### **Artículo 31.- Cubiertas**

Las cubiertas deberán tratarse con el mismo grado de calidad y diseño de materiales que las fachadas, quedando prohibidos materiales que no combinen adecuadamente con lo indicado para las fachadas, con prohibición expresa de materiales reflectantes.

### **Artículo 32.- Rótulos y anuncios**

Los rótulos y logotipos de las instalaciones se colocarán en fachada, prohibiendo que sobresalgan sobre espacio público.

### **Artículo 33.- Marquesinas**

Se permite la construcción de marquesinas para el resguardo de vehículos ligeros. Su altura máxima será de 2,5 m. y el fondo máximo de 10 m.

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical de estos elementos.

Estas construcciones complementarias no computan en la edificabilidad de la parcela.

### **Artículo 34.- Espacio libre en el interior de parcela**

En la documentación gráfica se señalan los retranqueos mínimos de las edificaciones.

En el espacio libre privado podrán ubicarse aparcamientos debidamente pavimentados y delimitados.

El resto de terreno libre no destinado a aparcamientos, podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en el proyecto de urbanización.

No se admitirán instalaciones o depósitos vistos, su instalación al exterior precisará un cerramiento que impida su visión desde el exterior.

Los usos permitidos en las zonas de retranqueo serán: Ajardinamiento, Aparcamiento, Paso de vehículos y Carga-Descarga.

Los usos no permitidos en las zonas de retranqueo serán: Almacenaje, Instalaciones auxiliares, Construcciones auxiliares, Depósitos, Torres de refrigeración, Contenedores de residuos etc.

### **Artículo 35.- Prevención contra incendios**

Todas las edificaciones que se realicen en el ámbito de este Plan Parcial deberán cumplir las medidas que respecto a prevención y protección contra incendios estén contenidas en las correspondientes Normativas y Reglamentos específicos de rango superior vigentes en el momento de su ejecución.