



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

El pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión ordinaria celebrada con fecha 25 de julio de 2019, adoptó entre otros el acuerdo de aprobar definitivamente la modificación número 12, de Ordenación Detallada, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (CPOTU 31/07/09, DOCM 1/07/10, BOP de Toledo 19/07/10) que tiene por objeto "modificaciones puntuales de la Ordenación de Detalle, de aplicación en la Ordenanza 6ª Industria-Almacén y en aquellas ordenanzas de sectores con uso Industrial-Terciario-Almacén, recogidas en el anexo VI, en particular de los sectores SUB CO 07, 08, 09, 10 y SUB PE 01, 02, 03, 04, 07, 08, 09, 10, 11 y 15; en concreto respecto parámetros que regulan número máximo de plantas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinaciones que regulan las plazas de aparcamiento, con el fin de mejorar la aplicación de la normativa y facilitar la implantación de empresas" conforme documento técnico redactado por el arquitecto municipal de referencia 6.06.19, en los términos que ha sido informada por la CROTU en sesión de 11 de abril de 2019, Consejería de Bienestar Social (06/06/19 RE 6418) y Consejería de Educación, Cultura y Deportes (3/05/2019 RE 5024).

Lo que se publica junto con anexo documental adjunto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el artículo 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Contra la presente disposición de carácter general, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no cabe recurso en vía administrativa, si bien podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

ANEXO DOCUMENTAL

Artículo 205.- Ordenanza – 06: Industria - Almacén.

(OE) Ámbito de aplicación

Pertenecen a esta zona los ámbitos expresamente identificadas con el número 6 en los Planos de Ordenación.

(OE) Configuración de la edificación

1. La zona corresponde al sistema de edificación aislada (EA), normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria de edificación aislada exenta (EAE). El uso global mayoritario es el de industria- almacén.

2. La tipología de edificación aislada adosada se considera compatible para el caso de mini-polígonos descritos en el punto 3 de otras condiciones de esta ordenanza.

(OD) Condiciones de la manzana y el vial

Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación que, en general, son las existentes, salvo las modificaciones de alineaciones indicadas y recogidas en las Fichas de Cambios de Alineaciones.

Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación, coincidentes con las existentes.

(OD) Condiciones de parcela

Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable será de 300 m²s.

Frente mínimo: No se fija.

Frente máximo de la edificación:

1. Se autoriza, como máximo, un frente de edificación continua de cien (100) metros.

2. Esta medida se podrá sobrepasar, de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen la necesidad.

3. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitirlo en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

Forma:

1. La parcela tendrá una forma tal, que en ella se pueda inscribir un círculo de diámetro igual al del frente de la misma.

2. Los ángulos entre linderos serán preferentemente de 90 grados sexagesimales.

(OE) Condiciones de edificabilidad

1. La edificabilidad máxima sobre parcela será:

Parcelas de 300 a 1.000 m²: 1,00 m²/m²

Parcelas > 1000 y < 2000 m²: 0,80 m²/m² pudiendo construirse, en el caso más desfavorable como mínimo 1.000 m²



Parcelas > 2.000 m²: 0,60 m²/m² pudiendo construirse, en el caso más desfavorable como mínimo, 1.600 m²

2. Todo ello, cumpliendo con las condiciones de ocupación y altura.

(OD) Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos: La edificación se retranqueará, como mínimo, tres (3) metros a todos los linderos, salvo en los casos de adosamiento.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Ocupación máxima: La edificación podrá ocupar como máximo:

Para parcelas entre 300 y 1.000 m²: El 80% de la superficie de la parcela.

Para parcelas >1.000 y <2.000 m²: El 70% de la superficie de la parcela.

Para parcelas > de 2000 m²: El 60% de la superficie de la parcela.

(OD) Condiciones de volumen y forma

Altura y número de plantas máximos:

1. Se autorizan tres plantas (B + II).

2. La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros a cara inferior del forjado, cordón inferior de la cercha o alero.

3. La altura de cumbrera no sobrepasará los catorce (14) metros.

4. Estas alturas se podrán sobrepasar, de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen la necesidad.

5. En las implantaciones de logística de almacenamiento y distribución de bienes y servicios la altura será la que precise la funcionalidad de la actividad.

Tipología de la edificación: Nave aislada y agrupada.

Sótanos: Se autorizan.

(OD) Otras condiciones

1. Deberá disponerse una franja libre de edificación, en el frente de la parcela (delante del edificio y en contacto con la vía pública), que represente, como mínimo, el 10% de la superficie de la parcela. En este espacio se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación o fracción; en batería y en contacto con el viario.

2. Se permite la realización de un vivienda de superficie máxima 100 m² construidos para guarda y custodia de las instalaciones.

3. Se permite la ejecución en una parcela de mini-polígonos o divisiones horizontales tumbadas, en ese caso se recogen las siguientes obligaciones en el proyecto.

–Los viales interiores, siempre privados, tendrán una sección transversal mínima nunca inferior a doce (12) metros, teniendo siempre al menos seis (6) metros de zona de rodadura.

–No se permiten viales terminados en fondo de saco.

–Se obliga a dejar todos los contadores (agua, luz y resto de servicios de que dispongan) siempre en vías de acceso público, con acceso directo para su manipulación y revisión por las compañías suministradoras.

–En todo caso, estas calles privadas contarán como mínimo con las mismas dotaciones que las calles públicas en cuanto a alumbrado, servicios de limpieza, condiciones de accesibilidad, etc.

4. En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

5. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.



No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

(OD) Condiciones de los usos

La implantación de los usos en los edificios se realizará de acuerdo con la tabla siguiente:

ORDENANZA		INDUSTRIAL								
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	c	P	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C
	2ª-Tolerables con residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C
	3ª-Incompatibles con otros usos	M	P	M	M	P	P	P	P	C
	4ª-Almacenaje con o sin venta	M	c	M	M	P	A	C	C	C
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m ²	C	P	C	C	P	P	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	3ª-Galerías y centros < 1500 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	4ª-Galerías y centros < 2500 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	5ª-Grandes superficies > 2000 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m ²	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m ²	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m ²	P	P	P	P	P	A	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	C	C	A	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viarío urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferrovioario	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	C	C	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	C	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DU-Usos Educativos	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-CU-Usos Culturales	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P



DE-AS-Usos Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DE-Usos Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P	P	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	P	P	P
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	A	C	C	P	P	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	C	P	P	A	C	C	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	P	C	C	P	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	P	A	C	P	P	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	C	P	C	C	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P

* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

A. Planta primer sótano y semisótano

B. Planta segundo sótano y siguientes

C. Planta Baja

D. Planta Primera

E. Planta Segunda y siguientes

F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario

G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario

H. En instalaciones en superficie

I. En instalaciones abiertas con techado permanente

M. Uso mayoritario

C. Compatible

A. Alternativo

P. Prohibido

SUB CO 07

POLÍGONO INDUSTRIAL "CÁRCAVAS 1" – ILLESCAS - TOLEDO

Ordenanza. ZONA DE INDUSTRIA – ALMACÉN - Terciario. "CÁRCAVAS 1"

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre.

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico: Industrial

b) Usos compatibles:

–Residencial: una vivienda por actividad sin que supere los 100 m² de superficie útil.

–Garaje-aparcamiento: sólo en situación 2ª y 3ª. Será obligatorio proveer de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie. Sin perjuicio del cumplimiento, en suelo urbanizable, de lo dispuesto en el artículo 11.3 del anexo del Reglamento de Planeamiento.

–Terciario.

–Equipamiento.

c) Usos prohibidos:

–En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales, deberán cumplir al menos, las condiciones impuestas a las industrias molestas con el uso residencial.

–Las industrias de alto índice de contaminación.

–Los demás usos no señalados en los apartados anteriores.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

–Tipología de la edificación: aislada, agrupada.

–Longitud máxima de la edificación: 100 m. excepcionalmente, podrá sobrepasarse esta medida, en aquellas instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.

–Superficie máxima agrupada: 2.500 m². Esta medida se podrá sobrepasar en las instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.

–Altura máxima de la edificación: 1. Se autorizan tres plantas (B + II)

10 metros: 1 planta. 2ª y 3ª planta, sólo usos compatibles.

14 metros: a cumbre.

Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen su necesidad.

–Parcela mínima: 300 m². Esta parcela mínima regirá sólo a los efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones. Sin perjuicio de que la superficie destinada a suelo edificado sea inferior en razón a destinar parte de superficie de la misma a equipamientos comunes privados de uso de la propia parcela.

–Edificabilidad: La marcada en el anexo de Cuadro de Edificabilidad de Cárcavas-1.

–Ocupación: Libre, condicionada a los retranqueos de la presente ordenanza.



- Retranqueo mínimo a los linderos donde no se adosa la edificación 3 m.
- Retranqueo mínimo a fachadas 5 metros.
- Plazas de aparcamientos: Se dispondrá en la parcela una plaza por cada 200 m² de edificación o fracción. En principio en la zona de retranqueo a fachada y de no haberse adaptarán en el espacio interior de la parcela.

Se permitirá el trasvase de edificabilidad entre parcelas aún superando el coeficiente de edificabilidad neta por parcela, pero no superando el aprovechamiento tipo del sector.

4. MINI POLÍGONOS

En caso de ejecutar en una parcela mini polígonos o divisiones horizontales tumbadas, se recogerán las siguientes obligaciones en el proyecto de edificación:

1. Los viales interiores, siempre privados, tendrán una sección transversal mínima nunca inferior a doce (12) metros, teniendo siempre al menos seis (6) metros de zona de rodadura.
2. No se permiten viales terminados en fondo de saco.
3. Se obliga a dejar todos los contadores (agua, luz y resto de servicios de que dispongan) siempre en vías públicas, con acceso directo para su manipulación y revisión por las compañías suministradoras.
4. En todo caso, estas calles privadas contarán como mínimo con las mismas dotaciones que las calles públicas en cuanto a alumbrado, servicios de limpieza, condiciones de accesibilidad, etc.

*Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria- terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00



En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

Ordenanza. ZONA DE INDUSTRIA – LOGÍSTICO. “CÁRCAVAS 1”

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre.

2. CONDICIONES DE USO

- a) Uso característico: Industrial Logístico
- b) Usos compatibles:
 - Residencial: una vivienda por actividad sin que supere los 100 m² de superficie útil.
 - Garaje-aparcamiento: sólo en situación 2ª y 3ª. Será obligatorio proveer de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie. Sin perjuicio del cumplimiento, en suelo urbanizable, de lo dispuesto en el artículo 11.3 del anexo del Reglamento de Planeamiento.
 - Terciario.
 - Equipamiento.
- c) Usos prohibidos:
 - En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales, deberán cumplir al menos, las condiciones impuestas a las industrias Molestas con el uso residencial.
 - Las industrias de alto índice de contaminación.
 - Los demás usos no señalados en los apartados anteriores.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Tipología de la edificación: aislada, agrupada.
 - Longitud máxima de la edificación: 100 m excepcionalmente, podrá sobrepasarse esta medida, en aquellas instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.
 - Superficie máxima agrupada: 2.500 m². Esta medida se podrá sobrepasar en las instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.
 - Altura máxima de la edificación: Se autorizan tres plantas (B + II)
 - 10 metros: 1 planta. 2ª y 3ª planta, sólo usos compatibles.
 - 14 metros: a cumbre.
- Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen su necesidad.
- Parcela mínima: 300 m². Esta parcela mínima regirá sólo a los efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones. Sin perjuicio de que la superficie destinada a suelo edificado sea inferior en razón a destinar parte de superficie de la misma a equipamientos comunes privados de uso de la propia parcela.
 - Edificabilidad. La marcada en el anexo de Cuadro de Edificabilidad de Cárcavas-1.
 - Ocupación: Libre, condicionada a los retranqueos de la presente ordenanza.
 - Retranqueo mínimo a los linderos donde no se adosa la edificación 3 m.
 - Retranqueo mínimo a fachadas 5 metros.
 - Plazas de aparcamientos: Se dispondrá en la parcela una plaza por cada 200 m² de edificación o fracción. En principio en la zona de retranqueo a fachada y de no caber se adaptarán en el espacio interior de la parcela.

Se permitirá el trasvase de edificabilidad entre parcelas aún superando el coeficiente de edificabilidad neta por parcela, pero no superando el aprovechamiento tipo del sector.

4. MINI POLÍGONOS

En caso de ejecutar en una parcela mini polígonos o divisiones horizontales tumbadas, se recogerán las siguientes obligaciones en el proyecto de edificación:

1. Los viales interiores, siempre privados, tendrán una sección transversal mínima nunca inferior a doce (12) metros, teniendo siempre al menos seis (6) metros de zona de rodadura.
2. No se permiten viales terminados en fondo de saco.
3. Se obliga a dejar todos los contadores (agua, luz y resto de servicios de que dispongan) siempre en vías públicas, con acceso directo para su manipulación y revisión por las compañías suministradoras.
4. En todo caso, estas calles privadas contarán como mínimo con las mismas dotaciones que las calles públicas en cuanto a alumbrado, servicios de limpieza, condiciones de accesibilidad, etc.

* Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y



determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria-terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

SUB CO 08

ORDENANZA VII - ZONA DE INDUSTRIA – ALMACÉN

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre o con la textura propuesta en los mismos.

2. CONDICIONES DE USO

USOS DEL SUELO: Industrial – Almacén – Terciario

TIPOLOGÍA: Agrupada o aislada.

USOS COMPATIBLES:



–Residencial: Una vivienda por actividad con superficie útil < 100 m².
 –Garaje-aparcamiento: Sólo en situación 2ª y 3ª. Obligatorio proveer de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie.

Sin perjuicio del cumplimiento en suelo urbanizable de lo dispuesto en el artículo 31 de LOTAU y TRLOTAU así como el artículo 21. Punto 5 del Reglamento de Planeamiento.

–Equipamiento

–Terciario

USOS PROHIBIDOS:

–Los no señalados en apartados anteriores

–Las industrias de alto índice de contaminación.

–Las industrias de alto consumo de agua (> 2 m³/día)

–En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales deberán cumplir, al menos, las condiciones impuestas a las industrias Molestas con el uso residencial.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

TIPOLOGÍA: Agrupada o aislada.

SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA: 1.000 m² en un único grado.

FRENTE MINIMO A CALLE: 10 metros por parcela.

FRENTE MÁXIMO: Inexistente en parcelas agrupadas, siempre que quede demostrada la existencia de un único proyecto objeto de solicitud de una única licencia de construcción y siempre que queden garantizadas las condiciones mínimas de salubridad e higiene según exigencias del DB-HS del CTE y garantías mínimas de cumplimiento de seguridad frente a incendio según exigencias del DB-SI del CTE.

LONGITUD MAXIMA DE EDIFICACION: El marcado por la situación del área de ocupación manteniendo el retranqueo posterior de 3 m por tratarse de lindero con parcela, o bien inexistente en parcelas agrupadas, siempre que quede demostrada la existencia de un único proyecto objeto de solicitud de una única licencia de construcción y siempre que queden garantizadas las condiciones mínimas de salubridad e higiene según exigencias del DB-HS del CTE y garantías mínimas de cumplimiento de seguridad frente a incendio según exigencias del DB- SI del CTE.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,8 m²/m².

OCUPACIÓN DE EDIFICACION: 70%.

ALTURA DE CORNISA: 10,00 m.

ALTURA DE CUMBRERA: 14.00 m.

Nº DE PLANTAS: 3 plantas. La 2ª y 3ª planta sólo en usos compatibles.

POSIBILIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE SÓTANO: Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados al almacenamiento o aparcamiento en cualquiera de los grados permitidos 2º y 3º, deberán cumplir las condiciones generales de higiene establecidas en lo que les fuera de aplicación de la legislación correspondiente así como en las condiciones mínimas de salubridad e higiene según exigencias del DB-HS del CTE y garantías mínimas de cumplimiento de seguridad frente a incendio según exigencias del DB-SI del CTE.

RETRANQUEOS: En los viales principales se respetará el retranqueo marcado en planos (con línea discontinua) sin ocupar dicho espacio con construcciones con objeto de que entre dichas alineaciones exista un espacio libre de obstáculos.

–A ALINEACION EXTERIOR: 3 m.

–A LINDEROS: En edificación aislada 3 m.

–A TESTEROS: En edificación aislada 3 m.

SUPERFICIE DE PATIOS: >1/3 H ó según exigencias del DB-HS del CTE, entendiéndose como la más restrictiva en cuanto a construcción se refiere facilitando la iluminación y ventilación.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: 1 plaza/200 m² construidos. Según se Especifica en las NNSS de la siguiente manera:

“Del 20% de parcela libre de edificación habrá de situarse un 50% por delante de la edificación en contacto con la vía pública y disponiendo en este espacio de 1 plaza de aparcamiento en batería incorporado por cada al viario”

PROTECCIÓN CONSERVACIÓN: No se define.

CONDICIONES ESTÉTICAS: El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

* Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria-terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retanqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retanqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

SUB CO 09

Ordenanza. ZONA DE INDUSTRIA – ALMACÉN – TERCIARIO-ASISTENCIAL SANITARIO. “CÁRCAVAS 4”

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre.

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico: Industrial, Terciario, Asistencial Sanitario

b) Usos compatibles:

–Residencial: una vivienda por actividad sin que supere los 100 m² de superficie útil.

–Garaje-aparcamiento: Sólo en situación 2ª y 3ª. Será obligatorio proveer de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie. Sin perjuicio del cumplimiento, en suelo urbanizable, de lo dispuesto en el artículo 11.3 del anexo del Reglamento de Planeamiento.

–Equipamiento.

c) Usos prohibidos:

–En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales, deberán cumplir al menos, las condiciones impuestas a las industrias Molestas con el uso residencial.



- Las industrias de alto índice de contaminación.
- Los demás usos no señalados en los apartados anteriores.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Tipología de la edificación: aislada, agrupada.
- Longitud máxima de la edificación: 100 m. excepcionalmente, podrá sobrepasarse esta medida, en aquellas instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.
- Superficie máxima agrupada: 2.500 m². Esta medida se podrá sobrepasar en las instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.

-Altura máxima de la edificación:

INDUSTRIAL TERCIARIO:

-10 metros: 3 plantas. La 2ª y 3ª plantas, sólo usos compatibles.

-14 metros: a cumbre. Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen su necesidad.

ASISTENCIAL SANITARIO:

-Altura de cornisa – 15.00 m

-Altura de cumbre – 17.50 m

-Número de plantas: Baja + 3

-Parcela mínima:

INDUSTRIAL TERCIARIO: 300 m². Esta parcela mínima regirá sólo a los efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones. Sin perjuicio de que la superficie destinada a suelo edificado sea inferior en razón a destinar parte de superficie de la misma a equipamientos comunes privados de uso de la propia parcela.

ASISTENCIAL SANITARIO: 2.000 m².

-Edificabilidad. La especificada en el cuadro del anexo 1

-Ocupación:

Parcela de 300 a 1.000 m²: 80%

Parcela de 1.000 a 2.000 m²: 70%

Parcela > 2.000 m²: 60%

-Retranqueo mínimo a los linderos:

-INDUSTRIAL TERCIARIO: Donde no se adosa la edificación 3 mts.

-ASISTENCIAL SANITARIO: 3 mts

-Retranqueo mínimo a fachadas: 5 metros.

-Plazas de aparcamientos: Se dispondrá en la parcela una plaza por cada 200 m² de edificación o fracción.

En principio en la zona de retranqueo a fachada y de no caber se adaptarán en el espacio interior de la parcela.

Se permitirá el trasvase de edificabilidad entre parcelas aun superando el coeficiente de edificabilidad neta por parcela, pero no superando el aprovechamiento tipo del sector.

4. MINI POLÍGONOS

En caso de ejecutar en una parcela mini polígonos o divisiones horizontales tumbadas, se recogerán las siguientes obligaciones en el proyecto de edificación:

1. Los viales interiores, siempre privados, tendrán una sección transversal mínima nunca inferior a doce (12) metros, teniendo siempre al menos seis (6) metros de zona de rodadura.

2. No se permiten viales terminados en fondo de saco.

3. Se obliga a dejar todos los contadores (agua, luz y resto de servicios de que dispongan) siempre en vías públicas, con acceso directo para su manipulación y revisión por las compañías suministradoras.

4. En todo caso, estas calles privadas contarán como mínimo con las mismas dotaciones que las calles públicas en cuanto a alumbrado, servicios de limpieza, condiciones de accesibilidad, etc.

* Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria-terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.



La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza

SUB CO 10

ORDENANZA INDUSTRIAL

DEFINICIÓN DE USOS

1. (OE) Definición: Es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como al aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Así mismo se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afectan a la instalación industrial siempre y cuando su superficie no sea superior al 20% de la superficie total construida.

2. (OD) Dentro del uso global industrial, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP): comprende las actividades de producción de bienes propiamente dichas, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, reparación o eliminación de residuos o subproductos.

b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): comprende el depósito, guarda y distribución mayorista, tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Un uso específico es el de logística (IAL).

3. (OD) En función del tipo de implantación se distinguen dentro de estos usos pormenorizados los siguientes usos específicos:

–Industrial General (I): Productivo general (IP) y almacenaje general (IA): El orientado a la implantación de cualquier tipo de empresa.

–Industrial Intensivo (II): Productivo intensivo (IPI) y de almacenaje intensivo (IAI): El orientado a la implantación de pequeñas y medianas empresas en las que prime la superficie edificable frente al suelo libre privado.

–Industrial Logístico (IL): Productivo logístico (IPL) e industrial de almacenaje logístico (IAL): Orientado a la implantación de empresas en las que prime el suelo libre privado frente a la superficie edificable.



ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación a las manzanas o unidades básicas definidas en el plano PP-P1 "Ordenación y Zonificación" para:

- Uso Industrial Intensivo.
- Uso Industrial General.
- Uso Industrial Logístico.

CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. La zona corresponde al sistema de edificación aislada o adosada.
2. Se considera compatible el caso de mini-polígonos descritos en el punto 5 de "Otras condiciones" de esta ordenanza para el Uso Industrial Intensivo.

CONDICIONES DE LA MANZANA Y EL VIAL

- Alineaciones: Son las definidas en los Planos de Ordenación.
- Rasantes: Son las definidas en los Planos de Ordenación.
- Parcela mínima edificable: La parcela mínima edificable será de:
 - Grado 1º- Uso Industrial Intensivo: 500 m²s
 - Grado 2º- Uso Industrial General: 1.000 m²s
 - Grado 3º- Uso Industrial Logístico: 2.000 m²s
- Frente mínimo: No se fija
- Frente máximo de la edificación: No se fija
- Forma: La parcela tendrá una forma tal que permita materializar la edificabilidad asignada.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

La prevista en el cuadro de aprovechamientos de la memoria y reflejadas en los planos de ordenación del Sector para cada una de las manzanas o unidades básicas delimitadas en el Sector.

No obstante, y dado que no se sabe el tipo de parcela final, ni el tipo de empresa que se va implantar, se propone una ordenanza de trasvase de edificabilidad, que permitirá trasvasar edificabilidad entre parcelas del mismo uso y tipología, mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, con el fin de reordenar la edificabilidad máxima prevista por el Sector en las manzanas, siempre y cuando ello no suponga la modificación de la edificabilidad total del ámbito de la actuación, altere la calificación del suelo ni aumente el aprovechamiento urbanístico del sector.

CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

* Retranqueos:

La edificación se retranqueará, como mínimo:

Grado 1º- Uso Industrial Intensivo:

Fachada: Retranqueo mínimo obligatorio de tres (3) metros.

Resto de linderos: Se permite adosar la edificación a los linderos que no tengan frente a vial público. Para aquellos casos en que no se adose, la edificación se retranqueará, como mínimo, tres (3) metros.

Grado 2º- Uso Industrial General:

Fachada: Retranqueo mínimo obligatorio de cinco (5) metros.

Resto de linderos: Se permite adosar la edificación a los linderos que no tengan frente a vial público. Para aquellos casos en que no se adose, la edificación se retranqueará, como mínimo, tres (3) metros.

Grado 3º- Uso Industrial Logístico:

Fachada: Retranqueo mínimo obligatorio de diez (10) metros.

Resto de linderos: La edificación se retranqueará, como mínimo, tres (3) metros a todos los linderos. El espacio obligado de retranqueo, podrá ocuparse para aparcamiento, espacio destinado a instalaciones, centros de transformación, cuartos de bombeos, espacio de reserva para residuos, ventilaciones de sótanos etc.

Fondo máximo edificable:

No se fija.

Ocupación máxima:

La edificación podrá ocupar como máximo:

- Grado 1º- Uso Industrial Intensivo: 80% de la superficie de la parcela.
- Grado 2º- Uso Industrial General: 70% de la superficie de la parcela.
- Grado 3º- Uso Industrial Logístico: 60% de la superficie de la parcela.

**CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA**

Altura y número de plantas máximos:

1. Se autorizan tres plantas (B + II).
2. La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros a cara inferior del forjado, cordón inferior de la cercha o alero.
3. La altura de cumbrera no sobrepasará los catorce metros (14).
4. Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen la necesidad.
5. En las implantaciones de Uso Industrial Logístico la altura será la que precise la funcionalidad de la actividad.
6. La altura del vallado perimetral de la parcela será de dos (2) metros, permitiéndose, previa justificación, la colocación de un metro (1) más de cerramiento metálico.

Tipología de la edificación: Nave aislada y agrupada.

Sótanos y semisótanos: Se autorizan, sin computar a efectos de edificabilidad.

OTRAS CONDICIONES.

1. En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

2. Se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación computable o fracción.

* Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles



de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

3. Podrán abrirse viarios públicos entre manzanas mediante Estudio de Detalle.

4. Se permite la realización de una vivienda de superficie máxima 100 m² construidos para guarda y custodia de las instalaciones.

5. Se permite la ejecución en una parcela de mini-polígonos o divisiones horizontales tumbadas, en ese caso se recogen las siguientes obligaciones en el proyecto:

– Los viales interiores, siempre privados, tendrán una sección transversal mínima nunca inferior a doce (12) metros, teniendo siempre al menos seis (6) metros de zona de rodadura. En el caso del Uso Industrial Intensivo, se podrá reducir la sección transversal a ocho (8) metros, dejando una zona de rodadura de cinco (5) metros para viales de un único sentido.

– No se permiten viales terminados en fondos de saco.

– Se obliga a dejar todos los contadores (agua, luz, y resto de servicios de que disponga) siempre en vías de acceso público, con acceso directo para su manipulación y revisión por las compañías suministradoras.

– En todo caso, estas calles privadas contarán como mínimo con las mismas dotaciones que las calles públicas en cuanto a alumbrado, servicios de limpieza, condiciones de accesibilidad, etc.

CONDICIONES DE LOS USOS

Las fijadas en el cuadro adjunto:

USO PORMENORIZADO	ORDENANZA	INDUSTRIAL									
		LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA									
	CATEGORÍA	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	c	P	P	C	P	P	
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P	
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P	
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C	
	2ª-Tolerables con residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C	
	3ª-Incompatibles con otros usos	M	P	M	M	P	P	P	P	C	
	4ª-Almacenaje con o sin venta	M	c	M	M	P	C	C	C	C	
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m ²	C	P	C	C	P	P	C	C	C	
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C	
	3ª-Galerías y centros < 1500 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C	
	4ª-Galerías y centros < 2500 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C	
	5ª-Grandes superficies > 2000 m ²	C	P	C	C	P	A	C	C	C	
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m ²	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m ²	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m ²	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	A	C	P	P	
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	A	C	P	P	
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	A	C	P	P	
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	C	P	A	C	P	P	
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m ² c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P	
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m ² c y menos de 500 m ² c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P	
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m ² c y menor 1.000 m ² c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P	
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m ² c) compatibles o alternativos al uso comercial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P	
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	2ª-Ferrovioario	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	C	C	C	C	
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	C	C	C	C	
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
DE-DU-Usos Educativos	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	C	P	P	
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	A	C	P	P	
DE-CU-Usos Culturales	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
DE-AS-Usos Sanit. Asistenciales	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	A	P	P	P	
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P	
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
DE-DE-Usos Deportivos	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P	
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	P	
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	A	C	C	P	
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m ²	P	P	C	P	P	A	C	C	C	
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	P	C	C	P	P	
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	P	A	C	P	P	
	4ª-En superficie	P	P	C	C	P	C	C	C	C	
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	



* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

- | | |
|--|--------------------|
| A. Planta primer sótano y semisótano | M. Uso mayoritario |
| B. Planta segundo sótano y siguientes | C. Compatible |
| C. Planta Baja | A. Alternativo |
| D. Planta Primera | P. Prohibido |
| E. Planta Segunda y siguientes | |
| F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario | |
| G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario | |
| H. En instalaciones en superficie | |
| I. En instalaciones abiertas con techado permanente | |

* Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria-terciario- almacén.

SUBPE 01

4. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO EDIFICABLE

ART. 17 CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Número de plantas

Altura máxima permitida tres plantas, permitiendo la ejecución de plantas 1ª y 2ª destinadas a usos compatibles dentro de la edificación, cuya altura libre mínima sea de 2,50m, con el límite de superficie en planta correspondiente a la edificabilidad de cada unidad. En las edificaciones existentes de las parcelas 42, 43 y 44B no se permite la ejecución de entreplantas, salvo aquellas existentes en la actualidad.

2. Altura máxima

Con carácter general se establece como altura máxima la determinada en la Ordenanza 6ª del POM de Illescas, es decir, un máximo a cumbre de 14m, con las siguientes salvedades:

–En el caso de parcelas contiguas con frentes a calles con rasantes diferentes, se mantendrá la continuidad de la cubierta de la edificación que se ejecute primero.

–En el caso de procesos productivos que requieran otro tipo de condicionantes y siempre que el tratamiento comprenda edificios completos, aspecto que deberá ser justificado y tramitado para su aprobación municipal en:

- Unidades de naves adosadas mediante Estudio de Detalle.
- Unidades de naves aisladas en el propio Proyecto de Edificación.

–En los edificios dotacionales que puedan ejecutarse cuya altura estará en función de los usos específicos que vayan a implantarse.

3. Ocupación, alineaciones y retranqueo de fachadas.

El Plan Parcial determina una ocupación máxima homogénea para todo el suelo industrial del 70% de la superficie de parcela, estableciendo para cada manzana una envolvente máxima edificable que recoge las limitaciones de cada parcela tal y como viene definido en la documentación gráfica.

No obstante, con carácter general se establece un retranqueo de 5 m a la fachada de la parcela, reduciéndose a 3 m en el resto de los linderos. Este espacio podrá dedicarse a estacionamiento de vehículos y/o mercancías, y en él podrá disponerse maquinaria auxiliar, ventilaciones, extracciones, etc siempre que no supongan impacto visual.

En el caso de naves modulares o adosadas, y tras una posible segregación de las mismas, deberá cumplirse individualmente para cada una de ellas la limitación del 70% de ocupación máxima del suelo y el retranqueo de 3 m al resto de linderos que no sean medianera entre ellas, excepto a la fachada, que se retranquearán 5 m en todos los casos.

Se admitirán excepciones siempre y cuando la morfología y distribución de la parcela o unidad lo exijan, debiéndose justificar esta situación convenientemente en el proyecto de edificación correspondiente, incorporando, además, la aprobación de estas singularidades por los propietarios de las parcelas colindantes afectadas.

4. Actuación mínima.

La actuación mínima será sobre una parcela mínima en un proyecto único de arquitectura.

El frente mínimo de la unidad coincidirá con el frente mínimo exterior de parcela y será de 10 m, siendo la superficie mínima de la parcela de 300 m², admitiéndose excepciones singulares por la morfología y distribución de la unidad.

5. Condiciones de los cierres de parcela.

–Medianiles: Los medianiles que separen parcelas sin edificación podrán efectuarse de fábrica opaca hasta la altura máxima de 1 m y cierre de malla hasta una altura máxima de 2,5 m.



– Exteriores: El cierre será de fabrica opaca de 1,20 m de altura máxima y las puertas de acceso enrasarán con el límite superior del cerramiento.

Los materiales serán homogéneos en la totalidad de la manzana, de esta manera el primer proyecto que se desarrolle y apruebe por el M.I. Ayuntamiento de Illescas, marcará la pauta para el resto de la manzana.

6. Cubiertas.

Se permiten cubiertas a una o dos aguas, con pendientes máximas del 15% y 30%.

No se declararan fuera de ordenación las cubiertas existentes que incumplan estas determinaciones.

Por encima del faldón de cubierta se permite la ejecución de elementos que correspondan a instalaciones o servicios de la edificación tales como conducciones de salida de humos y gases, aireación y ventilación, etc.

Las construcciones que se realicen por encima de la altura de la edificación, se ejecutarán con los materiales de calidad idéntica a los cierres de la edificación y deberán conformar un conjunto compositivamente unitario con la misma.

El material a utilizar será la teja cerámica o la chapa prelacada.

ART. 18 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Siguiendo los criterios definidos en el artículo anterior, con las siguientes determinaciones se pretende conseguir que los frentes de fachada de cada manzana construida tengan un carácter unitario, para lo que se recomienda a los propietarios la presentación de un Estudio de Detalle previo a la petición de licencia de construcción de naves adosadas, quedando facultados los servicios técnicos municipales para exigirlos.

Cuando la construcción de las naves se lleve a cabo por parcelas independientes, así como en las naves aisladas, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

–El tratamiento del material será unitario y homogéneo hasta el encuentro con el terreno que se realizará mediante un zócalo de hormigón visto de altura menor de 1m.

–Los materiales a emplear en estas zonas macizas serán: hormigón visto, ladrillo caravista, bloque de hormigón color crema, revestimientos monocapa tipo “cotegran”, o revocos pintados.

–Las carpinterías serán metálicas pintadas o lacadas.

–Los colores serán libres, con un obligado control municipal previo, que decidirá en función del conjunto que se vaya conformando con las edificaciones.

Se permiten soluciones singulares cuando el proyecto englobe la totalidad de parcelas de una manzana, y en las naves de gran superficie, teniendo en cuenta como norma general el establecimiento de soluciones de fachada de calidad, dada la importancia de su presencia desde la autovía.

ART. 19 NORMATIVA PARTICULAR DE APARCAMIENTOS

Además de los aparcamientos exteriores previstos en el Plan Parcial y proyecto de urbanización, en los proyectos de edificación se justificará la disponibilidad en el interior de la parcela de estacionamiento de al menos:

–Una plaza por cada 200 m² construidos de edificación.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.



Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

SUBPE 02

Además de las anteriores, las edificaciones han de cumplir las condiciones que rigen la edificación y los usos establecidos en la Norma general de la edificación y de los usos en cuanto a condiciones de ordenación, de volumen, higiénicas, estéticas y sobre los usos de edificios y locales. En este sentido serán de aplicación las Ordenanzas siguientes del POM de Illescas, ajustadas y adaptadas a la solución propuesta:

Ordenanza 6ª. ZONA DE INDUSTRIA – ALMACÉN (USO TERCIARIO)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable.

USO CARACTERÍSTICO DEL SUELO: Terciario.

USO ALTERNATIVO: Terciario.

TIPOLOGÍA: Agrupada o aislada.

USOS COMPATIBLES Residencial, una vivienda por actividad con superficie útil < 100 m². Garaje-aparcamiento: Sólo en situación 2ª y 3ª. Obligatorio proveer de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie. Equipamiento

USOS PROHIBIDOS: Los no señalados y Las industrias.

SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA: La existente.

FRENTE MINIMO A CALLE: No se fija.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:

–Parcela >2.000 m²: 0,60 m²/m² y como mínimo 1.600 m² construidos.

OCUPACIÓN: 60%.

ALTURA DE CORNISA: 12,00 m

ALTURA DE CUMBRERA: 16,00 m.

NÚMERO DE PLANTAS: 3.

SÓTANO/SEMISÓTANO: Sí.

RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXT: 3 m.

A LINDEROS: Parcela En edificación aislada 3 m.

A TESTEROS: En edificación aislada 3 m.

SUPERFICIE DE PATIOS: > 1/3 H. ó 3 m.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: 1 plaza/200 m² construidos.

PROTECCIÓN CONSERVACIÓN: No se define.

CONDICIONES ESTÉTICAS: El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

* Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria- terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.



Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el art. 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

SUBPE 03

4. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO EDIFICABLE

ART. 17 CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Número de plantas

Altura máxima permitida: Tres plantas, permitiendo la ejecución de plantas 1ª y 2ª destinadas a usos compatibles dentro de la edificación, cuya altura libre mínima sea de 2,50 m, con el límite de superficie en planta correspondiente a la edificabilidad de cada unidad.

En las edificaciones existentes de las parcelas 14b y 14c no se permite la ejecución de entreplantas, salvo aquellas existentes en la actualidad.

2. Altura máxima

Con carácter general se establece como altura máxima la determinada en la Ordenanza 6ª del POM de Illescas, es decir, un máximo a cumbre de 14m, con las siguientes salvedades:

–En el caso de parcelas contiguas con frentes a calles con rasantes diferentes, se mantendrá la continuidad de la cubierta de la edificación que se ejecute primero.

–En el caso de procesos productivos que requieran otro tipo de condicionantes y siempre que el tratamiento comprenda edificios completos, aspecto que deberá ser justificado y tramitado para su aprobación municipal en:



- Unidades de naves adosadas mediante Estudio de Detalle.
- Unidades de naves aisladas en el propio Proyecto de Edificación.
- En los edificios dotacionales que puedan ejecutarse cuya altura estará en función de los usos específicos que vayan a implantarse.

3. Ocupación, alineaciones y retranqueo de fachadas.

El Plan Parcial determina una ocupación máxima homogénea para todo el suelo industrial del 70% de la superficie de parcela, estableciendo para cada manzana una envolvente máxima edificable que recoge las limitaciones de cada parcela tal y como viene definido en la documentación gráfica.

No obstante, con carácter general se establece un retranqueo de 5 m a la fachada de la parcela, así como 3 m en el resto de los linderos. Este espacio podrá dedicarse a estacionamiento de vehículos y/o mercancías, y en él podrá disponerse maquinaria auxiliar, ventilaciones, extracciones, etc siempre que no supongan impacto visual.

En el caso de naves modulares o adosadas, y tras una posible segregación de las mismas, deberá cumplirse individualmente para cada una de ellas la limitación del 70% de ocupación máxima del suelo y el retranqueo de 3m al resto de linderos que no sean medianera entre ellas.

Se admitirán excepciones siempre y cuando la morfología y distribución de la parcela u unidad lo exijan, debiéndose justificar esta situación convenientemente en el proyecto de edificación correspondiente, incorporando, además, la aprobación de estas singularidades por los propietarios de las parcelas colindantes afectadas.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

4. Actuación mínima.

La actuación mínima será sobre una parcela mínima en un proyecto único de arquitectura.

El frente mínimo de la unidad coincidirá con el frente mínimo exterior de parcela y será de 10 m, siendo la superficie mínima de la parcela de 1.000 m², admitiéndose excepciones singulares por la morfología y distribución de la unidad.

5. Condiciones de los cierres de parcela.

-Medianiles: Los medianiles que separen parcelas sin edificación podrán efectuarse de fábrica opaca hasta la altura máxima de 1m y cierre de malla hasta una altura máxima de 2,5 m.

-Exteriores: El cierre será de fábrica opaca de 1,20 m de altura máxima y las puertas de acceso enrasarán con el límite superior del cerramiento.

Los materiales serán homogéneos en la totalidad de la manzana, de esta manera el primer proyecto que se desarrolle y apruebe por el Excmo. Ayuntamiento de Illescas, marcará la pauta para el resto de la manzana.

6. Cubiertas.

Se permiten cubiertas a una o dos aguas, con pendientes máximas del 15% y 30%.

No se declararan fuera de ordenación las cubiertas existentes que incumplan estas determinaciones.

Por encima del faldón de cubierta se permite la ejecución de elementos que correspondan a instalaciones o servicios de la edificación tales como conducciones de salida de humos y gases, aireación y ventilación, etc.

Las construcciones que se realicen por encima de la altura de la edificación, se ejecutarán con los materiales de calidad idéntica a los cierres de la edificación y deberán conformar un conjunto compositivamente unitario con la misma.

El material a utilizar será la teja cerámica o la chapa prelacada.



ART. 18 CONDICIONES ESTÉTICAS.

Siguiendo los criterios definidos en el artículo anterior, con las siguientes determinaciones se pretende conseguir que los frentes de fachada de cada manzana construida tengan un carácter unitario, para lo que se recomienda a los propietarios la presentación de un Estudio de Detalle previo a la petición de licencia de construcción de naves adosadas, quedando facultados los servicios técnicos municipales para exigirlos.

Cuando la construcción de las naves se lleve a cabo por parcelas independientes, así como en las naves aisladas, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

–El tratamiento del material será unitario y homogéneo hasta el encuentro con el terreno que se realizará mediante un zócalo de hormigón visto de altura menor de 1m.

–Los materiales a emplear en estas zonas macizas serán: hormigón visto, ladrillo caravista, bloque de hormigón color crema, revestimientos monocapa tipo “cotegran”, o revocos pintados.

–Las carpinterías serán metálicas pintadas o lacadas.

–Los colores serán libres, con un obligado control Municipal previo, que decidirá en función del conjunto que se vaya conformando con las edificaciones.

Se permiten soluciones singulares cuando el proyecto englobe la totalidad de parcelas de una manzana, y en las naves de gran superficie, teniendo en cuenta como norma general el establecimiento de soluciones de fachada de calidad, dada la importancia de su presencia desde la autovía.

ART. 19 NORMATIVA PARTICULAR DE APARCAMIENTOS

Además de los aparcamientos exteriores previstos en el Plan Parcial y proyecto de urbanización, en los proyectos de edificación se justificará la disponibilidad en el interior de la parcela de estacionamiento de al menos:

–Una plaza por cada 200 m² construidos de edificación.

* Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria-terciario-almacén.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

SUB PE 04

4. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO EDIFICABLE

ART. 17 CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Número de plantas

Altura máxima permitida es de tres plantas, de acuerdo con la Ordenanza 6ª del POM de Illescas.



2. Altura máxima

Altura máxima de la edificación según la Ordenanza 6ª del POM de Illescas:

10 metros: 1 planta. 2ª planta, solo usos compatibles

14 Metros: a cumbre.

Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen su necesidad

3. Ocupación, alineaciones y retranqueo de fachadas.

El Plan Parcial determina una ocupación máxima para el suelo industrial, estableciendo para cada manzana el porcentaje de ocupación y edificabilidad correspondiente.

Igualmente establece una envolvente máxima edificable que recoge las limitaciones de cada parcela tal y como viene definido en la documentación gráfica.

No obstante, con carácter general se establece un retranqueo de 5m a fachada de la parcela, reduciéndose a 3 m en el resto de linderos. Este espacio podrá dedicarse a estacionamiento de vehículos y/o mercancías, y en el podrá disponerse maquinaria auxiliar, ventilaciones, extracciones, etc., siempre que no supongan impacto visual y que el espacio resultante de paso no sea inferior a 3 m, en el resto de linderos y de 5 m a fachada.

En el caso de naves modulares o adosadas, deberá cumplirse el retranqueo de 3m al resto de linderos que no sean medianera entre ellas, excepto a la fachada, que se retranquearán 5m. en todos los casos. Es decir, el conjunto de naves adosadas respetará tanto los retranqueos fijados como la ocupación máxima establecida para cada manzana.

Si se diera el caso de que se produjera transferencia de aprovechamiento de una parcela a otra, ya sea dentro de la misma manzana o en una manzana diferente, la edificabilidad máxima fijada para la totalidad de la manzana no deberá superarse.

4. Actuación mínima.

La actuación mínima será sobre una parcela mínima en un proyecto único de arquitectura.

El frente mínimo de la unidad coincidirá con el frente mínimo exterior de parcela y será de 10 m, siendo la superficie mínima de la parcela de 1.000 m², admitiéndose excepciones singulares por la morfología y distribución de la unidad.

5. Condiciones de los cierres de parcela.

Se remite a lo dispuesto en la Ordenanza 6.5.9. de Cerramiento de parcelas y patios de las NN.SS. de Illescas.

Los materiales serán homogéneos en la totalidad de la manzana, de esta manera el primer proyecto que se desarrolle y apruebe por el Excmo. Ayuntamiento de Illescas, marcará la pauta para el resto de la manzana.

6. Cubiertas.

Se permiten cubiertas a una o dos aguas, con pendientes máximas del 15% y 30%.

No se declararan fuera de ordenación las cubiertas existentes que incumplan estas determinaciones.

Por encima del faldón de cubierta se permite la ejecución de elementos que correspondan a instalaciones o servicios de la edificación tales como conducciones de salida de humos y gases, aireación y ventilación, etc.

Las construcciones que se realicen por encima de la altura de la edificación, se ejecutarán con los materiales de calidad idéntica a los cierres de la edificación y deberán conformar un conjunto compositivamente unitario con la misma.

El material a utilizar será la teja cerámica o la chapa prelacada.

ART. 18 CONDICIONES ESTÉTICAS

Siguiendo los criterios definidos en el artículo anterior, con las siguientes determinaciones se pretende conseguir que los frentes de fachada de cada manzana construida tengan un carácter unitario, para lo que se recomienda a los propietarios la presentación de un Estudio de Detalle previo a la petición de licencia de construcción de naves adosadas, quedando facultados los servicios técnicos municipales para exigirlos.

Cuando la construcción de las naves se lleve a cabo por parcelas independientes, así como en las naves aisladas, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

–El tratamiento del material será unitario y homogéneo hasta el encuentro con el terreno que se realizará mediante un zócalo de hormigón visto de altura menor de 1m.

–Los materiales a emplear en estas zonas macizas serán: hormigón visto, ladrillo caravista, bloque de hormigón color crema, revestimientos monocapa tipo “cotegrán”, o revocos pintados.

–Las carpinterías serán metálicas pintadas o lacadas.

–Los colores serán libres, con un obligado control municipal previo, que decidirá en función del conjunto que se vaya conformando con las edificaciones.

Se permiten soluciones singulares cuando el proyecto englobe la totalidad de parcelas de una manzana, y en las naves de gran superficie, teniendo en cuenta como norma general el establecimiento de soluciones de fachada de calidad, dada la importancia de su presencia desde la autovía.



ART. 19 NORMATIVA PARTICULAR DE APARCAMIENTOS

Además de los aparcamientos exteriores previstos en el Plan Parcial y proyecto de urbanización, en los proyectos de edificación se justificará la disponibilidad en el interior de la parcela de estacionamiento de al menos:

–Una plaza por cada 200 m² construidos de edificación.

* Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria-terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

SUBPE 07

Ordenanza 6ª.1. ZONA DE INDUSTRIA – ALMACÉN - TERCIARIO. “CÁRCAVAS 3 - SAU-16”

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable.

USOS DEL SUELO: Industrial - Terciario.



TIPOLOGÍA: Agrupada o aislada.

USOS COMPATIBLES: Residencial, una vivienda por actividad con superficie útil < 100 m². Garaje-aparcamiento: Sólo en situación 2ª y 3ª. Obligatorio proveer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie. Equipamiento

USOS PROHIBIDOS: Los no señalados. Las industrias de alto índice de contaminación. Las industrias de alto consumo de agua (> 2 m³/día). En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales deberán cumplir, al menos, las condiciones impuestas a las industrias molestas con el uso residencial.

SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA: 300 m².

FRENTE MINIMO A CALLE: 10 metros.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: se obtendrá de la aplicación del aprovechamiento tipo 0,60 m²/m² reflejándose en la reparcelación el reparto de aprovechamientos sobre la parcelas resultantes.

OCUPACIÓN:

Parcela de 300 a 1000 m²: 80%

Parcela de 1000 a 2000 m²: 70%.

Parcela >2000 m²: 60%.

ALTURA DE CORNISA: 10,00 m

ALTURA DE CUMBRERA: 14,00 m.

NÚMERO DE PLANTAS: 3.

SÓTANO/SEMISÓTANO: Sí.

RETRANQUEOS: En los viales principales se respetará el retranqueo marcado en planos (con línea discontinua) sin ocupar dicho espacio con construcciones con objeto de que entre dichas alineaciones exista un espacio libre de obstáculos.

A ALINEACION EXT: 3 m.

A LINDEROS: Parcela En edificación aislada 3 m.

A TESTEROS: En edificación aislada 3 m.

SUPERFICIE DE PATIOS > 1/3 H. ó 3 m.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: 1 plaza/200 m² construidos. Según se especifica en el POM.

PROTECCIÓN CONSERVACIÓN: No se define.

CONDICIONES ESTÉTICAS: El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

Ordenanza 9ª. Zona de Equipamiento

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable.

USOS DEL SUELO: Equipamiento.

TIPOLOGÍA Edificación aislada. En caso de lindar con edificaciones agrupadas o manzana cerrada podrá prescindirse de los retranqueos.

USOS COMPATIBLES: Residencial, una vivienda por actividad con superficie útil < 100 m². Garaje sólo en situación 2ª.

USOS PROHIBIDOS: Los no señalados.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,20 m²/m².

OCUPACIÓN: 60%.

ALTURA DE CORNISA: 8,00 m.

ALTURA DE CUMBRERA: 12,00 m.

ALTURA DE PISOS: 2,80 y 3,30 m. S/ artículo 6.3.8 de las NNSS.

NÚMERO DE PLANTAS: 2. Admitido aprovechamiento bajo cubierta.

SÓTANO/SEMISÓTANO: Sí.

RETRANQUEOS:

* Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria-terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación



de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

SUBPE 08

Ordenanza. ZONA DE INDUSTRIA – ALMACÉN - Terciario. “CÁRCAVAS 2”

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre.

2. CONDICIONES DE USO

- a) Uso característico: Industrial
- b) Usos compatibles.
 - Residencial: Una vivienda por actividad sin que supere los 100 m² de superficie útil.
 - Garaje-aparcamiento: Sólo en situación 2ª y 3ª. Será obligatorio proveer de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie. Sin perjuicio del cumplimiento, en suelo urbanizable, de lo dispuesto en el artículo 11.3 del anexo del Reglamento de Planeamiento.
 - Terciario.
 - Equipamiento.
- c) Usos prohibidos.
 - En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales, deberán cumplir al menos, las condiciones impuestas a las industrias Molestas con el uso residencial.
 - Las industrias de alto índice de contaminación.
 - Los demás usos no señalados en los apartados anteriores.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Tipología de la edificación: Aislada, agrupada.
- Longitud máxima de la edificación: 100 m. excepcionalmente, podrá sobrepasarse esta medida, en aquellas instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.

–Superficie máxima agrupada: 2.500 m². Esta medida se podrá sobrepasar en las instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.

–Altura máxima de la edificación:

10 metros: 1 planta. 2ª y 3ª planta, sólo usos compatibles.

14 metros: A cumbre.

Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen su necesidad.

–Parcela mínima: 300 m². Esta parcela mínima regirá sólo a los efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones. Sin perjuicio de que la superficie destinada a suelo edificado sea inferior en razón a destinar parte de superficie de la misma a equipamientos comunes privados de uso de la propia parcela.

–Edificabilidad. La marcada en el Plan Parcial y en las fichas urbanísticas de la reparcelación.

–Ocupación: Libre, condicionada a los retranqueos de la presente ordenanza.

–Retranqueo mínimo a los linderos donde no se adosa la edificación 3 m.

–Retranqueo mínimo a fachadas 5 metros.

–Plazas de aparcamientos: Se dispondrá en la parcela una plaza por cada 200 m² de edificación o fracción. En principio en la zona de retranqueo a fachada y de no caber se adaptarán en el espacio interior de la parcela.

Se permitirá el trasvase de edificabilidad entre parcelas aun superando el coeficiente de edificabilidad neta por parcela, pero no superando el aprovechamiento tipo del sector.

4. MINI POLÍGONOS

En caso de ejecutar en una parcela mini polígonos o divisiones horizontales tumbadas, se recogerán las siguientes obligaciones en el proyecto de edificación:

1. Los viales interiores, siempre privados, tendrán una sección transversal mínima nunca inferior a doce (12) metros, teniendo siempre al menos seis (6) metros de zona de rodadura.

2. No se permiten viales terminados en fondo de saco.

3. Se obliga a dejar todos los contadores (agua, luz y resto de servicios de que dispongan) siempre en vías públicas, con acceso directo para su manipulación y revisión por las compañías suministradoras.

4. En todo caso, estas calles privadas contarán como mínimo con las mismas dotaciones que las calles públicas en cuanto a alumbrado, servicios de limpieza, condiciones de accesibilidad, etc.

*Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria-terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m²



aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el art. 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

Ordenanza 9ª. Zona de Equipamiento

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable.

USOS DEL SUELO: Equipamiento.

TIPOLOGÍA: Edificación aislada. En caso de lindar con edificaciones agrupadas o manzana cerrada podrá prescindirse de los retranqueos.

USOS COMPATIBLES: Residencial, una vivienda por actividad con superficie útil < 100 m². Garaje sólo en situación 2ª.

USOS PROHIBIDOS. Los no señalados.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,20 m²/m².

OCUPACIÓN: 60%.

ALTURA DE CORNISA: 8,00 m.

ALTURA DE CUMBRERA: 12,00 m.

ALTURA DE PISOS: 2,80 y 3,30 m. S/ artículo 6.3.8 de las NNSS.

NÚMERO DE PLANTAS: 2. Admitido aprovechamiento bajo cubierta.

SÓTANO/SEMISÓTANO: Sí.

RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXT.: 3 m.

A LINDEROS: Parcela en edificación aislada 3 m.

A TESTEROS: En edificación aislada 3 m.

SUPERFICIE DE PATIOS: > 1/3 H. ó 3 m.

PROTECCIÓN CONSERVACIÓN: No se define.

CONDICIONES ESTÉTICAS: El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

Ordenanza 10ª. Zona Espacios Libres

USOS DEL SUELO: Parques y jardines.

USOS COMPATIBLES: Áreas infantiles, Áreas de juego, Quioscos, Garaje bajo rasante.

USOS PROHIBIDOS: Los no señalados y las instalaciones urbanas salvo las conducciones enterradas.

EDIFICABILIDAD: 30,00 m² por zona ajardinada.

NÚMERO DE PLANTAS: 1.

Ordenanza 12ª. Red viaria.

USOS DEL SUELO: Tránsito rodado y peatonal. Aparcamiento.

USOS COMPATIBLES: Áreas de estancia, Zonas ajardinadas, Quioscos, Venta ambulante.

USOS PROHIBIDOS: Los no señalados.

NÚMERO DE PLANTAS: 1.

SUBPE 09

Una modificación puntual de Normas recalificando suelo y por acuerdo con el Ayuntamiento con el fin de repartir, de manera más favorable para el municipio, las plusvalías generadas dentro del Sector urbanizable Industrial la cesión de aprovechamiento se concreta en el 13,00%, aún a pesar de que el aprovechamiento susceptible de apropiación es del 90%.

Se propone al Ayuntamiento de Illescas la sustitución en metálico de los terrenos resultantes de la cesión de aprovechamiento lucrativo del 13%.

En el supuesto de llegar a acuerdos para la sustitución en metálico de los terrenos de cesión correspondientes al aprovechamiento lucrativo, el valor de suelo se estimará en el momento procesal de la reparcelación del suelo.

2.4.2. Costes de la urbanización.

Las obras de urbanización que afectan a la infraestructura necesaria para establecer los servicios públicos, serán sufragados por los propietarios o promotores del suelo. En este sentido, el Agente Urbanizador, propondrá en la oferta económica y convenio la relación y los acuerdos con los propietarios de los terrenos incluidos en el polígono para costear las obras de urbanización en proporción a su superficie y derechos de aprovechamiento. El abono de los gastos será en metálico o en suelo.

2.4.3. Conservación de la urbanización.

De acuerdo con el artículo 10.4 de las Normas Subsidiarias, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos será a cuenta de los propietarios de los terrenos. Para ello, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación, cuyo ámbito abarcará el Sector completo denominado POLÍGONO INDUSTRIAL "BOADILLA", además de las infraestructuras y servicios generales que abastezcan al polígono, aun estando a las afueras del mismo.

2.4.4. Norma general de la edificación y los usos.

Además de las anteriores, las edificaciones han de cumplir las condiciones que rigen la edificación y los usos establecidos en la Norma general de la edificación y de los usos en cuanto a condiciones de ordenación, de volumen, higiénicas, estéticas y sobre los usos de edificios y locales. En este sentido serán de aplicación las Ordenanzas siguientes de las Normas Subsidiarias de Illescas aprobadas definitivamente el 28 de abril de 1998, ajustadas y adaptadas a la solución propuesta, donde se amplía al uso terciario como uso característico del sector además del industrial:

Ordenanza 6ª.1. ZONA DE INDUSTRIA – ALMACÉN - TERCIARIO. "BOADILLA"

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable.

USOS DEL SUELO: Industrial - Terciario

TOPOLOGÍA: Agrupada o aislada.

USOS COMPATIBLES: Residencial, una vivienda por actividad con superficie útil < 100 m². Garaje-aparcamiento: Sólo en situación 2ª y 3ª. Obligatorio proveer de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie. Equipamiento

USOS PROHIBIDOS: Los no señalados. Las industrias de alto índice de contaminación. Las industrias de alto consumo de agua (> 2 m³/día)

En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales deberán cumplir, al menos, las condiciones impuestas a las industrias Molestas con el uso residencial.

SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA: 300 m².

FRENTE MÍNIMO A CALLE: 10 metros.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: Se obtendrá según el grado que marcan el POM.

G1: Parcela de 300 a 1.000 m²: 1,00 m²/m².

G2: Parcela de 1.000 a 2.000 m²: 0,80 m²/m², pudiéndose construir en todo caso 1.000 m².

G3: Parcela >2.000 m²: 0,60m²/m², pudiéndose construir en todo caso 1.600 m².

OCUPACIÓN:

Parcela de 300 a 1.000 m²: 80%.

Parcela de 1.000 a 2.000 m²: 70%.

Parcela >2.000 m²: 60%.

ALTURA DE CORNISA: 10,00 m

ALTURA DE CUMBRERA: 14,00 m.

NÚMERO DE PLANTAS: 1 planta. 2ª y 3ª planta sólo en usos compatibles.

RETRANQUEOS: En los viales principales se respetará el retranqueo marcado en planos (con línea discontinua) sin ocupar dicho espacio con construcciones con objeto de que entre dichas alineaciones exista un espacio libre de obstáculos.

A ALINEACIÓN EXT.: 3 m.

A LINDEROS parcela: En edificación aislada 3 m.

A TESTEROS: En edificación aislada 3 m.

SUPERFICIE DE PATIOS: > 1/3 H. ó 3 m.

PLAZAS DE APARCAMIENTO: 1 plaza/200 m² construidos. Según se especifica en el POM.

PROTECCIÓN CONSERVACIÓN: No se define.

CONDICIONES ESTÉTICAS: El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

**Ordenanza 6ª-A. 1 ZONA DE INDUSTRIA – ALMACÉN – TERCIARIO-ASISTENCIAL- SANITARIO
"BOADILLA"**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable.

USOS DEL SUELO: Industrial - Terciario - Asistencial-Sanitario.

TOPOLOGÍA: Agrupada o aislada.

USOS COMPATIBLES: Residencial, una vivienda por actividad con superficie útil < 100m. Garaje-aparcamiento: Sólo en situación 2ª y 3ª. Obligatorio proveer de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie. Equipamiento

USOS PROHIBIDOS: Los no señalados. Las industrias de alto índice de contaminación. Las industrias de alto consumo de agua (> 2 m³/día)

En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales deberán cumplir, al menos, las condiciones impuestas a las industrias molestas con el uso residencial.

SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA: 2.000 m².

FRENTE MÍNIMO A CALLE: 10 metros.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: Se obtendrá según el grado que marcan las NN.SS.

G3: Parcela >2.000 m²: 0,60m²/m², pudiéndose construir en todo caso 1.600 m².

OCUPACIÓN:

Parcela >2.000 m²: 60%.

ALTURA DE CORNISA:

10,00 m. ALMACÉN - TERCIARIO - ASISTENCIAL.

15,00 m SANITARIO.

ALTURA DE CUMBRERA:

14,00 m ALMACÉN - TERCIARIO - ASISTENCIAL.

17,50 m SANITARIO.

NÚMERO DE PLANTAS: Baja + 3. SANITARIO.

RETRANQUEOS: En los viales principales se respetará el retranqueo marcado en planos (con línea discontinua) sin ocupar dicho espacio con construcciones con objeto de que entre dichas alineaciones exista un espacio libre de obstáculos.

A ALINEACIÓN EXT.: 3 m.

A LINDEROS parcela: En edificación aislada 3 m.

A TESTEROS: En edificación aislada 3 m.

SUPERFICIE DE PATIOS: 1/3 H. ó 3 m.

* Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria- terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento



prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

SUBPE 10

4. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO EDIFICABLE: ORDENANZA 6ªB.- ZONA DE INDUSTRIA – ALMACÉN

ART. 16 CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

1. Determinaciones generales:

La presente ordenanza será de aplicación a las manzanas o unidades básicas definidas en el plano PP-P1 "Asignación de usos pormenorizados" tanto para el uso industrial consolidado como para el uso industrial.

Condiciones de uso:

Usos básicos:

Uso característico: Industrial-Almacén. Es el uso que se corresponde con las operaciones de transformación, producción, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor. Se permitirá el emplazamiento de cualquier actividad industrial siempre y cuando se justifique el cumplimiento de los requisitos relativos a distancias mínimas exigidos por la normativa o, en su caso, se justifique la reducción de dichas distancias y se adopten las oportunas medidas correctoras.

También se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil.

También pertenecen a esta clase de uso las oficinas y zonas de exposición que afecten a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 25% de la superficie total construida. Este porcentaje podrá ser superado si se justifica en el proyecto de actividad sobre la base de las necesidades propias de la actividad a implantar.

Usos compatibles: Terciario y equipamiento.

Usos prohibidos: Los demás usos no señalados en los apartados anteriores como característicos o compatibles.

Condiciones de volumen:

Tipología de la edificación: Aislada y adosada.

Edificabilidad: La prevista en cuadro de aprovechamientos del apartado 5.2.2 del Plan Parcial para cada una de las manzanas o unidades básicas delimitadas en el Plan Parcial.

Quedan definidas por tanto las diferentes tipologías, las condiciones del uso industrial y la compatibilidad de usos.

2. Número de plantas

Altura máxima permitida es de tres plantas, de acuerdo con la Ordenanza 6ª del POM de Illescas.

3. Altura máxima

Con carácter general se establece como altura máxima de cumbrera 14 m, con las siguientes salvedades:

–En el caso de parcelas contiguas con frentes a calles con rasantes diferentes, se mantendrá la continuidad de la cubierta de la edificación que se ejecute primero.

–En el caso de procesos productivos que requieran otro tipo de condicionantes y siempre que el tratamiento comprenda edificios completos, aspecto que deberá ser justificado y tramitado para su aprobación municipal en:



-Unidades de naves adosadas mediante Estudio de Detalle.

-Unidades de naves aisladas en el propio Proyecto de Edificación.

-En los edificios dotacionales que puedan ejecutarse cuya altura estará en función de los usos específicos que vayan a implantarse.

4. Ocupación, alineaciones y retranqueo de fachadas.

El Plan Parcial determina una ocupación máxima homogénea para todo el suelo industrial del 70% de la superficie de parcela excepto en la manzana IND-04 donde es del 60%, estableciendo para cada manzana una envolvente máxima edificable que recoge las limitaciones de cada parcela tal y como viene definido en la documentación gráfica.

No obstante, con carácter general se establece un retranqueo de 5 m a todos los linderos de la parcela. Este espacio podrá dedicarse a estacionamiento de vehículos y/o mercancías, y en él podrá disponerse maquinaria auxiliar, ventilaciones, extracciones, etc., siempre que no supongan impacto visual y que el espacio resultante de paso no sea inferior a 3 m.

En el caso de naves modulares o adosadas, y tras una posible segregación de las mismas, deberá cumplirse individualmente para cada una de ellas la limitación del 70% de ocupación máxima del suelo en todas las manzanas, excepto en la manzana IND-04, donde será del 60%, y el retranqueo de 5 m al resto de linderos que no sean medianera entre ellas.

Así mismo se deberá respetar la línea de 50 metros libre de edificación alrededor del Cementerio Municipal, que marca la Ley, tal y como aparece reflejado en el plano PP-P3 "estructura urbana".

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

5. Actuación mínima.

La actuación mínima será sobre una parcela mínima en un proyecto único de arquitectura.

El frente mínimo de la unidad coincidirá con el frente mínimo exterior de parcela y será de 10 m, siendo la superficie mínima de la parcela de 300 m² en todo el sector a excepción de la manzana IND-04, donde la superficie mínima de parcela será de 1.000 m²; admitiéndose excepciones singulares por la morfología y distribución de la unidad.

6. Condiciones de los cierres de parcela.

-Medianiles: Los medianiles que separen parcelas sin edificación podrán efectuarse de fábrica opaca hasta la altura máxima de 1 m. y cierre de malla hasta una altura máxima de 2,5 m.

-Exteriores: El cierre será de fábrica opaca de 1,20 m. de altura máxima y las puertas de acceso enrasarán con el límite superior del cerramiento.

Los materiales serán homogéneos en la totalidad de la manzana, de esta manera el primer proyecto que se desarrolle y apruebe por el M.I. Ayuntamiento de Illescas, marcará la pauta para el resto de la manzana.

Para cualquier otro aspecto no contemplado en las presentes ordenanzas se remite a lo dispuesto en la Ordenanza 6.5.9. de Cerramiento de parcelas y patios de las NN.SS. de Illescas.

7. Cubiertas.

Se permiten cubiertas a una o dos aguas, con pendientes máximas del 15% y 30%.

No se declararan fuera de ordenación las cubiertas existentes que incumplan estas determinaciones.

Por encima del faldón de cubierta se permite la ejecución de elementos que correspondan a instalaciones o servicios de la edificación tales como conducciones de salida de humos y gases, aireación y ventilación, etc.

Las construcciones que se realicen por encima de la altura de la edificación, se ejecutarán con los materiales de calidad idéntica a los cierres de la edificación y deberán conformar un conjunto compositivamente unitario con la misma.

El material a utilizar será la teja cerámica o la chapa prelacada.

**ART. 17 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Siguiendo los criterios definidos en el artículo anterior, con las siguientes determinaciones se pretende conseguir que los frentes de fachada de cada manzana construida tengan un carácter unitario, para lo que se recomienda a los propietarios la presentación de un Estudio de Detalle previo a la petición de licencia de construcción de naves adosadas, quedando facultados los servicios técnicos municipales para exigirlos.

Cuando la construcción de las naves se lleve a cabo por parcelas independientes, así como en las naves aisladas, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- El tratamiento del material será unitario y homogéneo hasta el encuentro con el terreno que se realizará mediante un zócalo de hormigón visto de altura menor de 1m.

- Los materiales a emplear en estas zonas macizas serán: hormigón visto, ladrillo caravista, bloque de hormigón color crema, revestimientos monocapa tipo "cotegran", o revocos pintados.

- Las carpinterías serán metálicas pintadas o lacadas.

- Los colores serán libres, con un obligado control municipal previo, que decidirá en función del conjunto que se vaya conformando con las edificaciones.

Se permiten soluciones singulares cuando el proyecto englobe la totalidad de parcelas de una manzana, y en las naves de gran superficie, teniendo en cuenta como norma general el establecimiento de soluciones de fachada de calidad, dada la importancia de su presencia desde la autovía.

ART. 18 NORMATIVA PARTICULAR DE APARCAMIENTOS

Además de los aparcamientos exteriores previstos en el Plan Parcial y proyecto de urbanización, en los proyectos de edificación se justificará la disponibilidad en el interior de la parcela de estacionamiento de al menos:

- Una plaza por cada 200 m² construidos de edificación.

* Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria-terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:



Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

SUBPE 11

2.4. Obligaciones de los propietarios.

2.4.1. Cesiones.

Los propietarios del suelo urbanizable están obligados a ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, equipamientos públicos (5%), espacios libres y zonas verdes (10%) de acuerdo con lo exigido por la Ley del Suelo en su artículo 31 y el 13% del aprovechamiento.

En el supuesto de llegar a acuerdos para la sustitución en metálico de los terrenos de cesión correspondientes al aprovechamiento lucrativo, el valor de suelo se estimará en el momento procesal de la reparcación del suelo.

2.4.2. Costes de la urbanización.

Las obras de urbanización que afectan a las infraestructuras necesarias para establecer los servicios públicos, serán sufragadas por los propietarios o promotores del suelo. En este sentido, el Agente Urbanizador, propondrá en la oferta económica y convenio la relación y los acuerdos con los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector para costear las obras de urbanización en proporción a su superficie y derechos de aprovechamiento. El abono de los gastos será en metálico o en suelo.

2.4.3. Conservación de la urbanización.

De acuerdo con el artículo 135 de la LOTAU, la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos será a cuenta de los propietarios de los terrenos. Para ello, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación, cuyo ámbito abarcará el Sector completo denominado POLÍGONO INDUSTRIAL "EL RABANAL", además de las infraestructuras y servicios generales que abastezcan al polígono, aun estando a las afueras del mismo.

2.4.4. Norma general de la edificación y los usos.

Además de las anteriores, las edificaciones han de cumplir las condiciones que rigen la edificación y los usos establecidos en la Norma general de la edificación y de los usos en cuanto a condiciones de ordenación, de volumen, higiénicas, estéticas y sobre los usos de edificios y locales. En este sentido serán de aplicación las Ordenanzas siguientes de las Normas Subsidiarias de ILLESCAS aprobadas definitivamente el 28 de abril de 1998, ajustadas y adaptadas a la solución propuesta, donde se amplía al uso terciario como uso característico del sector además del industrial:

Ordenanza 6ª.1. ZONA DE INDUSTRIA – ALMACÉN - TERCIARIO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable

USOS DEL SUELO: Industrial - Terciario

TIPOLOGÍA: Agrupada o aislada.

USOS COMPATIBLES: Residencial, una vivienda por actividad con superficie útil < 100 m². Garaje-aparcamiento: Sólo en situación 2ª y 3ª. Obligatorio proveer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie. Equipamiento

USOS PROHIBIDOS: Los no señalados. Las industrias de alto índice de contaminación. Las industrias de alto consumo de agua (> 2 m³/día).

En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales deberán cumplir, al menos, las condiciones impuestas a las industrias Molestas con el uso residencial.

SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA: 300 m².

FRENTE MINIMO A CALLE: 10 metros.

**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:**

Parcela de 300 a 1.000 m²: 1,00 m²/m².

Parcela de 1.000 a 2.000 m²: 0,80 m²/m² (pudiendo construirse en todo caso 1.000 m²).

Parcela >2.000 m²: 0,60 m²/m² (pudiendo construirse en todo caso 1.600 m²).

OCUPACIÓN:

Parcela de 300 a 1.000 m²: 80%.

Parcela de 1.000 a 2.000 m²: 70%.

Parcela >2000 m²: 60%.

ALTURA DE CORNISA: 10,00 m

ALTURA DE CUMBRERA: 14,00 m.

NÚMERO DE PLANTAS: 3.

SÓTANO/SEMISÓTANO: Sí.

RETRANQUEOS: En los viales principales se respetará el retranqueo marcado en planos (con línea discontinua) sin ocupar dicho espacio con construcciones con objeto de que entre dichas alineaciones exista un espacio libre de obstáculos.

A ALINEACION EXT.: 3 m.

A LINDEROS: Parcela en edificación aislada 3 m.

A TESTEROS: En edificación aislada 3 m.

SUPERFICIE DE PATIOS: > 1/3 H. ó 3 m.

PLAZAS DE APARCAMIENTO Del 20% de parcela libre de edificación habrá de situarse un 50% por delante de edificación, en contacto con la vía pública, y disponiendo en este espacio de 1 plaza/200 m² de edificación o fracción. Según se especifica en el POM.

PROTECCIÓN CONSERVACIÓN No se define.

CONDICIONES ESTÉTICAS: El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

OTRAS CONSIDERACIONES: Con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación se llevarán a cabo estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles en caso de superar los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la norma vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido (B.O.E. de 18 de noviembre), y en su caso la normativa autonómica.

*Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria-terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m²



aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

Ordenanza 9ª. Zona de Equipamiento

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable.

USOS DEL SUELO: Equipamiento. El asignado a cada una de las zonas. En el caso de que figure como indefinido podrá ubicarse cualquiera de los equipamientos.

TOPOLOGÍA: Edificación aislada. Podrá prescindirse de los retranqueos en aquellos terrenos que lindan con fincas de tipología edificación cerrada o agrupada.

USOS COMPATIBLES Residencial, una vivienda por actividad con superficie útil < 100 m². Garaje sólo en situación 2ª.

USOS PROHIBIDOS: Los no señalados.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,20 m²/m².

OCUPACIÓN: 75%.

ALTURA DE CORNISA: 8,00 m.

ALTURA DE CUMBRERA: 12,00 m.

ALTURA DE PISOS: 2,80 y 3,30 m. S/ artículo 6.3.8 de las NNSS.

NÚMERO DE PLANTAS: 2 más aprovechamiento bajo cubierta.

SÓTANO/SEMISÓTANO: Sí.

RETRANQUEOS: Se admite el edificio adosado a la alineación exterior y a linderos donde en la finca se admita la tipología de adosado. En linderos a fincas donde solo se admita la edificación aislada se deberá guardar un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

SUPERFICIE DE PATIOS > 1/3 H. ó 3 m.

PROTECCIÓN CONSERVACIÓN: No se define.

CONDICIONES ESTÉTICAS: El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

OTRAS CONSIDERACIONES: Con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación se llevarán a cabo estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles en caso de superar los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la norma vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido (B.O.E. de 18 de noviembre), y en su caso la normativa autonómica.

SUBPE 15

5. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

5.1. ORDENANZA 6ª.- ZONA DE INDUSTRIA-ALMACÉN

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente ordenanza será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre.

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico: Industrial.

b) Usos compatibles: Residencial: una vivienda por actividad sin que supere los 100 m² de superficie útil. Garaje-aparcamiento: Sólo en situación 2ª y 3ª. Será obligatorio proveer de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie. Sin perjuicio del cumplimiento, en suelo urbanizable, de lo dispuesto en el artículo 11.3 del anexo del Reglamento de Planeamiento. Terciario. Equipamiento.



c) Usos prohibidos: En las zonas distantes menos de 100 m. con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales, deberán cumplir al menos, las condiciones impuestas a las industrias molestas con el uso residencial. Las industrias de alto índice de contaminación. Los demás usos no señalados en los apartados anteriores.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

- Tipología de la edificación: aislada, agrupada.
- Longitud máxima de la edificación: 100 m. excepcionalmente podrá sobrepasarse esta medida en aquellas instalaciones individuales, no así en las agrupadas.
- Superficie máxima agrupada: 2.500 m². Esta medida se podrá sobrepasar en las instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.
- Altura máxima de la edificación:
 - 10 m: 1 planta. 2ª y 3ª planta, sólo usos compatibles.
 - 14 m: a cumbre.

Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen su necesidad.

-Parcela mínima: 300,00 m². Esta parcela mínima regirá sólo a los efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones.

-Edificabilidad y Ocupación: se consideran 3 grados.

G1:	Parcelas 300 a 1.000 m ² :	Edificabilidad: 1,00 m ² /m ² Ocupación: 80%
G2:	Parcelas 1.000 a 2.000 m ² :	Edificabilidad: 0,80 m ² /m ² pudiendo construirse en todo caso 1.000 m ² Ocupación: 70%
G3:	Parcelas > 2.000 m ² :	Edificabilidad: 0,60 m ² /m ² pudiendo construirse en todo caso 1.600 m ² Ocupación: 60%

-Retranqueo a los linderos donde no se adosa la edificación: 3,00 m.

Del 20% de parcela libre de edificación habrá de situarse un 50% por delante de la edificación, en contacto con la vía pública, y disponiendo en este espacio de 1 plaza de aparcamiento en batería incorporado al viario por cada 200 m² de edificación o fracción.

* Será de aplicación lo indicado en la modificación puntual número 12 del POM respecto al aumento del número de plantas máximas, condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo y determinación de las plazas de aparcamiento en las ordenanzas sextas para uso industria-terciario-almacén.

En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vía pública y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles. A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 113, 115, 117, 119 y 121 según el uso.

Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M. prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, sino la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero



(9,90 m2) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m2 aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesados tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo éstas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

Illescas, 12 de agosto de 2019.–La Alcaldesa en funciones, Elvira Manzaneque Fraile.

N.º I.-4434