



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

#### **Anuncio respecto aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora del SUB CO 09, conforme nomenclatura del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo)**

El pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión ordinaria celebrada con fecha 29 de agosto de 2024, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el PAU del Sector SUB CO 09 conforme nomenclatura del POM, conformado por la Alternativa Técnica (Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización), redactada por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D. Andrés Comino Cid y D. Luis A. Herrero Hernández; y el Ingeniero Civil D. Javier Maraña Comino, equipo técnicos de Ingeniería de Estudios y Proyectos Europeos Inespro e Ingex Estudio Técnico SL; adjudicando la ejecución a la única propuesta jurídico-económica presentada por UTE PLALTADE (Planeamientos y Proyectos Industriales CLM SL, Alta Real Estate SL y Desarrollos HMC SL, Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982, de 26 de mayo), aprobándose el Texto Refundido de dichos documentos técnicos en sesión ordinaria del pleno, convocada e iniciada el 31 de octubre de 2024 y reanudada tras su suspensión en fecha 4 de noviembre de 2024.

Asimismo, habiéndose prestado garantía, conforme dispone el artículo 110.3 del TRLOTAU, se ha formalizado con la mercantil adjudicataria, Convenio Urbanístico de Gestión del referido PAU con fecha 5 de diciembre de 2024, adquiriendo con ello la condición de Agente Urbanizador, habiéndose inscrito los referidos documentos en el Registro de PAU's de la Delegación Provincial de Fomento con fecha 27 de enero de 2025, Libro núm. 3, Folio núm. 27 y Asiento núm. 1.

Igualmente se hace público, sin perjuicio de su publicación en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Illescas, que las normas urbanísticas que han de regir el Sector, son las que a continuación se citan, gráficamente se adjuntan planos como anexo, a saber:

#### **“CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL**

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1º establece que:

1º. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

De igual forma en el punto 4º del artículo 4 del citado Reglamento se define el resto de determinaciones que deben tener las presentes normas urbanísticas:

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA), previsto en el artículo 105.3.B) de este Reglamento, como mínimo los siguientes extremos:

a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.

b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.

d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.

e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA).

Se indica, por último, que en el presente Plan Parcial no es necesario formular Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) por no existir en el sector ningún bien merecedor de protección.

Se establecen a continuación las normas urbanísticas que regirán el desarrollo del Sector SUB co 09, denominado Cárcavas IV.

Por otro lado, y en lo que a la ordenación pormenorizada del uso global industrial se refiere, al llevar a cabo la redacción del presente documento se han tenido en cuenta las nuevas necesidades técnicas, productivas, económicas, sociales y urbanísticas propias de los usos industriales y de servicios más avanzados, elaborándose una ordenanza actualizada, según las necesidades ya mencionadas. Se necesita actualizar los parámetros a las disposiciones y requerimientos del avance tecnológico tal como se está realizando en todos los campos (educación, laboral, urbanístico, social, etc.).

El resto de ordenanzas que regulan el uso de Equipamientos de Uso y Dominio Público, Comunicaciones Viarias, Espacios Libres de Uso y Dominio Público e Infraestructuras de Uso y Dominio Público se regularán por remisión a las ordenanzas integrantes en el POM concretamente en el Título V. “NORMAS



URBANÍSTICAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS DEL SUELO”, en sus Capítulos 9, 10, 12, y 13, así como en el Título VI. “NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACION DE CADA CLASE DE SUELO”, en su Capítulo 3, Sección II Ordenanzas 8, 9 y 10.

### **Artículo 1. Naturaleza legal**

El Plan Parcial constituye el instrumento que desarrolla el planeamiento urbanístico del sector SUB cO-09, que denominamos Cárcavas IV en Illescas (Toledo).

De conformidad con el artículo 61. Normas urbanísticas del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

1. Las normas urbanísticas de los Planes Parciales (PP) regularán las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46. 1º y 4º de este Reglamento.

2. En cualquier caso, los Planes Parciales (PP) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.

### **Artículo 2. Contenido y ámbito de aplicación**

Los documentos que integran el presente Plan Parcial serán, en su totalidad, de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los particulares, en todo el ámbito comprendido en el interior del sector SUB cO-09, Cárcavas IV.

### **Artículo 3. Entrada en vigor**

De conformidad con el apartado 2 del artículo 42 del TRLOTAU y de cara a su eficacia, se publicará en el “Diario Oficial de Castilla-La Mancha” o en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo, según corresponda, el contenido íntegro de:

a) Los acuerdos de aprobación, para su eficacia y la producción por los correspondientes Planes y Proyectos de los efectos previstos en el número anterior.

b) El contenido documental de carácter normativo de los Proyectos de Singular Interés y de los Planes, en los términos que se determine reglamentariamente, para la entrada en vigor de dichos instrumentos.

### **Artículo 4. Vigencia del Plan Parcial**

De conformidad con el apartado 3 del artículo 42 del TRLOTAU, el presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida desde la publicación de la presente normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, esto es, estará en vigor en tanto una posible revisión o modificación del Planeamiento Municipal no altere las determinaciones en él contenidas.

### **Artículo 5. Conceptos generales de división**

El Plan Parcial se desarrolla bajo una única Normativa y se realizará bajo el Proyecto de Urbanización pertinente, quedando definida una única Unidad de Actuación Urbanizadora.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. Es el ámbito espacial delimitado para la ejecución sistemática del planeamiento, en el que tiene lugar el reparto de beneficios y cargas derivadas de aquel, de modo que, en las mismas se produce el cumplimiento conjunto por todos los propietarios, de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización.

UNIDAD BÁSICA. Son las distintas partes en que se divide el polígono para facilitar la redacción de este planeamiento, los ámbitos espaciales en los que se determina el uso pormenorizado principal y sirve para la aplicación del sistema de compatibilidad de usos. Pueden estar delimitadas en la totalidad de su contorno por el sistema viario o ser medianeras con otras unidades.

Agrupan en general, edificaciones de la misma normativa, aunque pueden darse, en algún caso, dos tipologías diferentes en la misma unidad.

Las unidades se desarrollan mediante proyectos de edificación.

PARCELA MÍNIMA. Es la superficie mínima de suelo que puede configurarse como finca independiente a efectos de reparcelación, y que reúna la configuración y características adecuadas para posibilitar su edificación conforme al planeamiento.

Con objeto de posibilitar la máxima flexibilidad en aras de atender mejor la posible diversidad de la demanda, así como evitar los proindivisos que obligatoriamente les correspondería constituir a los propietarios minoritarios de suelo aportado al sector, se permite la agregación de parcelas colindantes, así como su posterior segregación en parcelas con superficie mínima de 300,00 m2 que se corresponde con la parcela mínima edificable para el Uso Industrial Intensivo.

### **Artículo 6. Calificación del suelo**

SUELO EDIFICABLE. Es aquel susceptible de edificar en él. El suelo del sector SUB cO-09, se destina, con carácter general, al uso global Industrial-Logístico, sin perjuicio de su coexistencia con otros usos.

SUELO NO EDIFICABLE. Es aquel no susceptible de edificar en él, comprendiendo el resto de suelos distintos de los edificables en el Sector. El suelo no Edificable del sector SUB cO-09, podrá destinarse,



con carácter general, a los siguientes usos, salvo aquellas unidades en que las condiciones particulares del Plan Parcial determinen lo contrario:

- a) Comunicaciones Viarias.
- b) Espacios Libres de Uso y Dominio Público.
- c) Infraestructuras de Uso y Dominio Público.

### Artículo 7. Clasificación de usos

**USO GLOBAL.** Son los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos. En este caso el Uso Global es el Industrial.

**USOS PORMENORIZADOS.** Son los usos en los que puede desagregarse los usos globales. En el presente Plan Parcial se incluye documentación gráfica en la que se establece, en desarrollo de la calificación global, los distintos tipos de usos pormenorizados en función de las unidades básicas.

**USO MAYORITARIO.** En una actuación urbanizadora es el que dispone de mayor superficie edificable. En el caso que nos ocupa el uso mayoritario es el Industrial-Logístico.

**USO COMPATIBLE.** Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario.

**USO ALTERNATIVO.** Es el uso que, de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada clase de ordenanza, puede coexistir con el uso mayoritario dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo íntegramente.

**USO PROHIBIDO.** Es aquel que no se permite dentro de una parcela o edificación. Dentro de cada ordenanza los usos prohibidos serán todos aquellos no establecidos como mayoritarios, compatibles o alternativos.

### Artículo 8. Definición de usos

**USO INDUSTRIAL:**

1.(OE) Definición: es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, almacenamiento, distribución 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-comercial 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:

a) **Industrial General (I):** productivo general (IP) y almacenaje general (IA), es el orientado a la implantación de cualquier tipo de empresa.

b) **Industrial Intensivo (II):** productivo intensivo (IPI) y de almacenaje intensivo (IAI), es el orientado a la implantación de pequeñas y medianas empresas en las que prime la superficie edificable frente al suelo libre privado.

c) **Industrial Logístico (IL):** productivo logístico (IPL) e industrial de almacenaje logístico (IAL), es el orientado a la implantación de empresas en las que prime el suelo libre privado frente a la superficie edificable.

**USO TERCIARIO:**

1. (OE) Definición: Es aquel en el que se incluyen todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, aparcamientos y similares.

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

a) **Uso comercial (TC):** comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público, mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.

b) **Uso Hotelero (TH):** comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realiza en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras, incluidos en los apartahoteles y los campamentos de turismo juveniles y centros de vacaciones o similares.

c) **Uso de Oficinas (TO):** comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) **Uso Recreativo (TR):** comprende las actividades vinculadas con el ocio, y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juego, parques de atracciones u otros análogos.

**USO DOTACIONAL:**

1. (OE) Definición: Es el que comprende las diferentes actividades públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamientos de vehículos, tanto públicos como privados.



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

a) Uso de Comunicaciones (DC): comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) Uso de Zonas Verdes (DV): comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según se establezca en el planeamiento. Para las zonas verdes públicas, se estará a lo dispuesto en los números 1 y 2 del artículo 24 del RP LOTAU.

c) Uso de Equipamientos (DE): comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativos de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se diferenciarán los equipamientos siguientes:

–Uso de infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS): comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio y cementerios.

–Uso Educativo (DE-DU): comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria, y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

–Uso Cultural (DE-CU): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico. Uso Deportivo (DE-DE): comprende las actividades destinadas a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

–Uso Administrativo Institucional (DE-AI): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil u otros análogos.

–Uso Sanitario- Asistencial (DE-AS): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

### Artículo 9. Normas de uso

Las determinaciones específicas de cada uno de los usos descritos en el presente Plan Parcial de Mejora, se regirán específicamente por las normas generales de uso del vigente Plan de Ordenación Municipal de Illescas, y que se recogen en las normas urbanísticas del mismo.

Por tal motivo no se detallan las normas específicas de cada uno de los usos, remitiéndose el presente texto al propio del citado Plan de Ordenación Municipal, y que se concreta en los siguientes artículos:

• Uso Industrial: Artículos 112 y 113 del Capítulo 4, Uso Industrial, del Título V, Normas urbanísticas generales reguladoras de los usos del suelo.

• Uso Dotacional: Artículos 122, 123 y 124 del Capítulo 9, Uso Dotacional, del Título V, Normas urbanísticas generales reguladoras de los usos del suelo.

• Viario: Artículos 125, 126 y 127 del Capítulo 10, Uso de Comunicaciones (C), del Título V, Normas urbanísticas generales reguladoras de los usos del suelo.

• Zonas verdes: Artículos 132, 133 y 134 del Capítulo 12, Uso de zonas verdes y espacios libres (DV), del Título V, Normas urbanísticas generales reguladoras de los usos del suelo.

• Infraestructuras: Artículos 135 y 136 del Capítulo 13, Uso de infraestructuras y servicios, del Título V, Normas urbanísticas generales reguladoras de los usos del suelo.

## CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

### Artículo 10. Disposiciones generales

Las obras de urbanización seguirán las directrices definidas en el presente Plan Parcial, y en el Proyecto de Urbanización presentado para su tramitación y aprobación.

Tanto la elaboración del proyecto, como la dirección técnica en el desarrollo de dichas obras, han sido realizadas por un técnico competente. Estos proyectos se han redactado conforme a lo previsto en el artículo 111 de la TRLOTAU y en el artículo 100 del Reglamento de la ley, que establece:

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.



- e) Red de alumbrado público.
  - f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.
  - g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (POM) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.
2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.
3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento. Asimismo, deberán contener los siguientes aspectos:

- a) Recogida de basuras.
- b) Señalización de espacios y vías públicas.
- c) Seguridad y salud de las obras de urbanización.

Se considerará también como contenido mínimo del Proyecto de Urbanización, el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior del sector, de los servicios que constituyan objeto del proyecto, en especial en lo que se refiere a las acometidas de abastecimiento de agua, y energía eléctrica. La conexión a la red de saneamiento se produce dentro del propio sector.

Cuando algunos de los servicios a que se refieren los apartados anteriores, ya estuvieran establecidos con anterioridad, en parte o en su totalidad, su ejecución se verá afectada por tal aspecto, siempre que se justifiquen adecuadamente.

Las conexiones viarias, en lo que respecta a la rotonda y al viario exterior citado, se ejecutarán a cargo del sector describiéndose las mismas en el correspondiente proyecto de Urbanización que detalla las obras a realizar de forma precisa.

### Legislación en materia de accesibilidad (OE).

El Proyecto de Urbanización contendrá las disposiciones necesarias para que al menos los equipamientos de nivel ciudad y de carácter público de nueva creación, sean accesibles a las personas con la movilidad reducida.

Se deberá justificar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad:

#### a) Estatal:

- Constitución Española de 29 de diciembre de 1978.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social (BOE 03.12.2013).
- Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31.10.2015).
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE 11.05.2007).
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11.03.2010).
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de las Edificación, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el que se aprueba el DB.SUA.9 del Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad (BOE 04.12.2007).

#### b) Autonómica:

- Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha.
- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha (DOCM 24.06.1994).
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en desarrollo de la ley anterior (DOCM 05.12.1997).
- 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 (DOCM 21.05.2010).
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004).
- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 07.07.2010).

### Documentación.

La documentación de los Proyectos de Urbanización se corresponderá con lo marcado en el apartado 2 del citado artículo 111 TRLOTAU, en el artículo 101 del RPLOTAU que establece lo siguiente:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y de detalle.
- d) Mediciones.
- e) Cuadros de precios descompuestos.



f) Presupuesto.

g) Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

h) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico- económica.

La documentación se podrá desglosar en los documentos previstos en los apartados siguientes de esta memoria. Los Proyectos deberán estar suscritos y firmados por técnicos competentes, y las obras de urbanización deberán ejecutarse bajo dirección de técnicos competentes.

En las aprobaciones de los proyectos de urbanización se deberá justificar el cumplimiento de las prescripciones de la normativa en materia de accesibilidad.

Cuando la instalación de los servicios, cuya implantación se pretenda, esté condicionada a autorizaciones de entidades u organismos distintos de los competentes en la aprobación del proyecto, se exigirá con carácter previo a la aprobación definitiva la conformidad expresa de la entidad u organismo interesado.

### **Proyecto de pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de pavimentación de calzadas, aceras y aparcamientos, calles peatonales y espacios libres, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria:

- Tipos de suelo y su orografía.
- Trazado de la red viaria y conexión con el exterior.
- Clasificación de las distintas vías por categorías y tipos
- Calidad de firmes y pavimentos en calzadas y aceras.

b) Planos:

- Estado actual de los terrenos.
  - Planta general del sistema viario. Se señalarán las dimensiones de calzadas y de las aceras, los aparcamientos públicos y las isletas del tráfico.
    - Movimiento de tierras. Se marcarán las líneas de los desmontes y terraplenes, especificándose las compensaciones de volumen.
    - Detalles. Se definirán las plantas de las principales intersecciones a escala suficientemente amplia para definir con claridad los detalles precisos para su replanteo sobre el terreno.
    - Señalización. Se reflejará la disposición de señales y pinturas de tráfico de la red viaria, denominación de calles y datos análogos.
    - Mobiliario urbano. Se reflejará la disposición del mobiliario previsto en las vías públicas.
- c) Presupuesto:
- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

### **Proyecto de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria:

- Disposiciones constructivas elegidas.
- Tipos y calidades de los materiales.
- Tipo de red de distribución elegido.
- Cálculos justificativos.

b) Planos:

- Plano general de la red. Contendrá los puntos de abastecimiento, así como la red de distribución de agua con indicación de diámetro de las tuberías en cada tramo y representación de sus elementos constitutivos como válvulas, conos de reducción, ventosas, desagües, arquetas de registro, acometidas a parcelas y a redes de servicio de bocas de riego en su caso.
    - Planos de detalles. Se reflejarán las arquetas de registro, tipos de zanjas, cruces de calzada, anclajes, etc., y cuantos detalles y obras de fábrica se precisen para definir la totalidad de la obra.
- c) Presupuesto:
- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

### **Proyecto de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.**

Se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de red de saneamiento para evacuación de aguas residuales y pluviales, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

a) Memoria:

- Situación actual del saneamiento y solución adoptada
- Disposiciones constructivas elegidas.
- Materiales y unidades de obra proyectados.
- Cálculos justificativos de la red.



## b) Planos:

- Planta general de la red de alcantarillado. En este plano se trazará la red de alcantarillado con representación de pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, secciones de tubería, tramos y datos análogos. Figurarán los límites del sector y calles definitivas.

- Perfiles longitudinales.

- Detalles. Se representarán a escala adecuada las zanjas y canalizaciones, pozos de registro, cámaras de descarga, sumideros, aliviaderos de crecidas, etc.

- Desagües a la red. Se señalará el punto de acometida a la red municipal.

## c) Presupuesto:

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general de la red de saneamiento.

**Proyecto de distribución de energía eléctrica.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de red de distribución de energía eléctrica, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

## a) Memoria:

- Situación actual y solución adoptada para el suministro de energía eléctrica.

- Tipo de materiales y obras previstas en el proyecto.

- Cálculos justificativos.

## b) Planos:

- Planta general de la red de media tensión. Se recogerán las líneas de conexión con los sistemas exteriores, situación de los centros de transformación y distribución, trazado de la red, indicando sección de cables proyectados.

- Planta general de la red de baja tensión. Se proyectará la situación de los centros de transformación y los sectores de acción y el trazado de la red, indicando secciones y naturaleza de los conductos de los distintos circuitos proyectados, así como la situación de todos los puntos de acometida existentes.

- Detalles de la red de media tensión.

- Detalles de la red de baja tensión.

- Detalles de los centros de transformación.

- Sección tipo de canalizaciones de energía eléctrica. Se representará una sección tipo de colocación en zanja de los cables de energía eléctrica.

## c) Presupuesto:

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

**Proyecto de alumbrado público.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras del alumbrado público, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

## a) Memoria:

- Solución de alumbrado adoptada.

- Descripción de los tipos de puntos de luz adoptados, materiales y modelos.

- Niveles de alumbrado adoptados.

- Cálculos justificativos.

## b) Planos:

- Plano general de la red de alumbrado público. Reflejará la situación de los puntos de luz, distinguiendo gráficamente sus tipos. Se marcarán todos los circuitos desde los centros que los sirven y se definirán el trazado de los cables de alimentación, distinguiendo alumbrado permanente y reducido, en su caso.

- Detalles de la red de alumbrado. Se representarán los báculos con detalle ampliado de las bases y cimentaciones y su situación respecto al bordillo.

## c) Presupuesto:

- Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

**Proyecto de jardinería en el sistema de las zonas verdes.**

Ante la inexistencia de una instrucción técnica de urbanización o una ordenanza municipal específica a tal efecto, se deberán reseñar en el proyecto de urbanización las obras de ajardinamiento de las zonas verdes, para lo que se deberá contar con los siguientes documentos:

## a) Memoria:

- Definición de obras de jardinería de la urbanización.

- Instalaciones y servicios incluidos en parques y jardines.

- Definición y características del mobiliario urbano a colocar.

## b) Planos:

- Estado actual del terreno.

- Planta general de paseos y construcciones.

- Planta del estado definitivo del terreno.



- Plantaciones. Se reflejarán, sobre el plano del estado definitivo del terreno, las plantaciones proyectadas con representación de todas las especies previstas.
- Mobiliario urbano. Plano de detalle del mobiliario urbano a instalar.
- c) Presupuesto:
  - Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

#### **Estudio de seguridad y salud**

Contará con la siguiente documentación:

- a) Memoria:
  - Definición de obras a realizar.
  - Evaluación de los riesgos.
  - Definición y descripción de las medidas preventivas personales y colectivos.
  - Fichas de seguridad.
- b) Planos:
  - Planta general de las medidas de seguridad y salud de la obra.
- c) Presupuesto:
  - Mediciones, cuadro de precios descompuestos y presupuesto general.

#### **Pliegos de condiciones.**

El Proyecto de Urbanización, contendrá los correspondientes pliegos de condiciones, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- a) Disposiciones generales.
- b) Ejecución de la obra.

#### **Artículo 11. Obras de Urbanización**

No podrán iniciarse las obras de urbanización hasta que estén aprobados definitivamente y publicados los acuerdos de aprobación de los instrumentos de gestión, salvo la excepción contenida en la TRLOTAU e igualmente que el Programa de Actuación Urbanizadora esté debidamente inscrito en el Registro de PAUs dependiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento tal y como previene el artículo 31.2 del RAECLM.

Se desarrollará en una única unidad de actuación urbanizadora.

Para la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, el solicitante debe presentar en el escrito de solicitud de licencia el compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso a que se lleven a efecto para la construcción.

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario, se instalarán medios antideslumbrantes, que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Se prohíbe expresamente realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización éste es inmediatamente ejecutivo, legitimando la ejecución de las obras de urbanización sin necesidad de solicitar licencia.

#### **Artículo 12. Recepción de las obras y plazos de garantía**

Una vez finalizadas las obras se procederá a la recepción por parte del Ayuntamiento en la forma y condiciones que reglamentariamente está establecido.

La recepción de las obras de urbanización se realizará conforme a lo señalado en los artículos 135 y 136 del T.R.L.O.T.A.U. Así la recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia del urbanizador. No obstante, cabrá la recepción parcial de la urbanización siempre que ésta pueda funcionalmente destinarse al uso que tuviera previsto con independencia y sin perjuicio de la parte que quedará sin recibir de conformidad con el artículo 181.6 RAETRLLOTAU.

Una vez recepcionadas formalmente las obras por la Administración Actante, de la conservación y mantenimiento se hará cargo una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación (EUCC) que deberá formalmente constituirse (135.1 TRLOTAU /2010), hasta el momento en que el Ayuntamiento resuelva hacerse cargo de manera directa de la conservación y mantenimiento.

### **CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 13. Disposiciones generales**

Las obras de edificación se ejecutarán de acuerdo con las determinaciones de este Plan Parcial, cumplirán, además, lo especificado en el Plan de Ordenación Municipal, en aquellos aspectos que el Plan



Parcial no haya modificado o anulado. En cuanto a la terminología y definición de los conceptos relativos a parámetros urbanísticos (edificabilidad, ocupación, alturas, retranqueo, linderos, etc) se estará a lo que establece el POM en sus Normas urbanísticas (NNUU) Título IV. Así en cuanto a remisiones al POM: respecto de suelo y sus divisiones se estará a las definiciones conceptuales del artículo 85 de las NNUU del vigente POM; respecto de los conceptos relativos a calificación de suelo (artículo 86), respecto de las definiciones conceptuales que tiene que ver con condiciones de manzana el vial y parcela (artículo 89 NNUU del POM); respecto de las relativas a parámetros de parcela (artículo 90); a parámetros de posición (artículo 91); a parámetros de intensidad (artículo 92) y las de volumen y forma de edificación (artículo 93).

#### Artículo 14. Solicitud de licencias

La solicitud de la licencia municipal de edificación se realizará una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, si bien, de conformidad con lo establecido en el artículo

131.1 b) del TRLOTAU/2010, el Ayuntamiento, a solicitud del Agente Urbanizador, concederá licencia de edificación simultánea a las obras de urbanización con las condiciones del artículo 102 del RAETRLOTAU/2010.

Las actuaciones edificatorias:

1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior sólo serán posibles en el suelo urbano consolidado sujeto al régimen dispuesto en el apartado 1.1 del número 1 del artículo 69.

3. Para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá:

a) Que las obras de urbanización hayan alcanzado el desarrollo en su ejecución que reglamentariamente se exija.

b) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de la edificación y reste pendiente de abono por éste, y sin perjuicio de la afectación a que se refiere la letra a) del número 3 del artículo 92 de la presente Ley.

Para el caso de terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, los municipios, en el acto de concesión de la licencia urbanística, podrán justificadamente reducir la cuantía prevista en el párrafo anterior hasta la mitad.

No obstante, respecto de las garantías de simultaneidad se debe estar a las conclusiones del informe de aclaración de fecha 10 de octubre de 2014, solicitado desde el Ayuntamiento (en base a varias peticiones particulares) a los Servicios periféricos de la Junta de Comunidades; informe relativo al "alcance de la fianza exigida para la ejecución de actuaciones edificatorias con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para la conversión en solar de la parcela concernida y su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos". La fianza prevista para garantizar las obras de urbanización precisas del contexto de una actuación edificatoria, ex artículo 127.2. B, d) del RAETRLOTAU, debe entenderse referida a las actuaciones urbanizadoras necesarias y pendientes para el servicio de la parcela donde se pretenden llevar a cabo las pretendidas actuaciones edificatorias, de cara a su conversión en solar y conexión a las redes de infraestructuras y servicios existentes, sin que deba hacerse extensiva en principio, al conjunto de las actuaciones urbanizadoras establecidas en un PAU de cara al desarrollo de la totalidad del suelo urbanizable incluido en la correspondiente unidad de actuación.

–Dicha fianza no resulta exigible cuando tales actuaciones urbanizadoras y de conexión con las redes y servicios generales hayan sido ya ejecutadas, recepcionadas por la Administración actuante y transcurridos los plazos legales de garantía, ni tampoco cuando el propietario interesado haya satisfecho la totalidad de su cuota de participación en los gastos de urbanización del sector concernido.

–La consabida fianza de simultaneidad puede ser cancelada una vez concedida la licencia de primera ocupación de la edificación, previa ejecución de las obras de urbanización y su recepción por la Administración actuante, y transcurrido el plazo legal de garantía de dichas obras.

El procedimiento para la solicitud de la licencia se iniciará con la presentación del Proyecto Técnico de Arquitectura en el Registro Municipal, acompañado de la correspondiente solicitud formulada según el impreso que el Excmo. Ayuntamiento tiene para la formalización de dicho trámite; siendo el procedimiento de otorgamiento el determinado en la TRLOTAU y en el vigente Plan de Ordenación Municipal de Illescas.

Con el fin de garantizar la conservación de las obras urbanizadoras del Sector, el propietario titular del suelo se compromete a firmar con el agente urbanizador o tercero que este designe, el correspondiente Convenio de colaboración para el caso de que está interesado en llevar a cabo determinadas obras de edificación en la parcela/s de resultado donde materialice su aprovechamiento siempre que pretenda realizarlas con anterioridad a que se produzca la recepción definitiva de las obras de urbanización por el Excelentísimo Ayuntamiento de Illescas (Toledo).

### Artículo 15. Proyecto Técnico de Edificaciones

El proyecto de arquitectura tendrá como objeto el desarrollo de la edificación a construir bajo la normativa particular del suelo edificable y constará de los documentos correspondientes al tipo de edificación u obra que se trate.

Se presentará el número necesario de ejemplares del proyecto visados por el Colegio profesional correspondiente.

### Artículo 16. Iniciación de las obras-finalización

Las obras autorizadas deberán iniciarse en el plazo máximo de seis meses a partir de la concesión de la licencia y deberán finalizarse en el plazo previsto en el Proyecto, salvo solicitud de prórroga o ampliación de plazo según el artículo 167.3 del TRLOTAU.

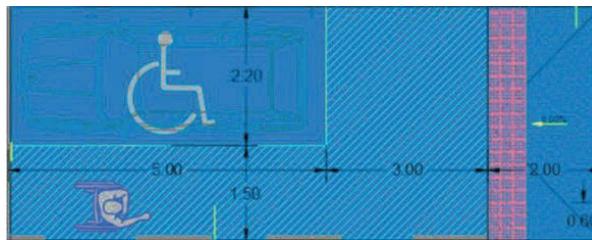
### Artículo 17. Eliminación barreras físicas y sensoriales.

La Ley de referencia es la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y Orden TMA/851/2021, exige que los nuevos Planes de Ordenación contengan entre otras determinaciones la identificación de itinerarios viarios peatonales en los que hayan sido suprimidas las barreras arquitectónicas y urbanísticas, con delimitación del área accesible desde la red viaria peatonal. Pues bien, los recorridos peatonales y su adecuación a los requisitos de dicha Ley han sido reflejados en los planos de ordenación correspondientes, concretamente en el plano O-07 "Accesibilidad".

Así mismo se ha procedido a reservar según la Orden TMA/851/2021 en cuanto a la cuantía de 1 plaza accesible por cada 40 o fracción, siendo las plazas no accesibles 1.765 unidades, siendo 883 privadas y 521 públicas (minoración como permite el artículo 1.13. de la Ley 1/2021, sin que ello suponga un detrimento de la calidad de los estándares existentes) de las cuales, 14 son aparcamientos para PMR.

Las plazas dispuestas en línea tienen una dimensión mínima de 5,00 m de longitud  $\times$  2,20 m de ancho y además disponen de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura son 3,70 m y profundidad de 3,00 m. Sobre la acera lateral existe una zona sin obstáculos de 5,00 m de longitud y un ancho de 1,50 m.

De tal forma que el esquema final de este tipo de plazas deberá responder al siguiente:



Por otro lado las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera, tienen una dimensión de 5,00 m de longitud  $\times$  2,20 m de ancho y, además, disponen de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud de 5,00 m y un ancho de 1,50 m.

Entre dos plazas contiguas se permiten zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existe una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m.

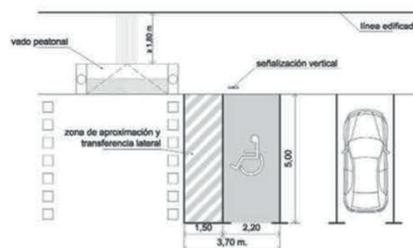


Figura 2. Plaza de aparcamiento reservada con acceso desde paso de peatones

Las plazas de aparcamiento y el itinerario de acceso a la plaza se señalan conjuntamente con el símbolo Internacional de Accesibilidad en el suelo y una señal vertical en un lugar visible, con la inscripción "reservado a personas con movilidad reducida".

Además de lo referido anteriormente se habrán de considerar los detalles de los viarios del Anexo II de las Normas Urbanísticas del POM y las siguientes condiciones señaladas a continuación:

- Itinerarios accesibles.
- Todo itinerario accesible en el sector deberá respetar:



–Tener una anchura libre mínima de 1,80 m y una altura libre de obstáculos de 2,20 m.

–En los cambios de dirección, la anchura libre de paso permite inscribir un círculo de 1,80 m de diámetro.

- No incluye ninguna escalera ni escalón aislado.

- La pendiente longitudinal no supera el 6%.

- El pavimento es duro, antideslizante y sin relieves diferentes a los propios del grabado de las piezas. Varía su textura y color en las esquinas, paradas de autobús, en las zonas del itinerario donde se ubique el mobiliario urbano u otros posibles obstáculos. Se recomienda una textura lisa para el espacio libre peatonal y una rugosa para los espacios con obstáculos. En parques y jardines, se admite un pavimento de tierras compactadas con un 90% PM (Próctor modificado).

- Se coloca un pavimento con textura diferenciada para detectar pasos de peatones.

- Las rejillas y registros se colocan enrasados con el pavimento circundante. Las aberturas de las rejillas situadas en itinerarios peatonales tienen una dimensión que permite la inscripción de un círculo de 1 cm. de diámetro como máximo. La disposición del enrejado se hace de manera que no puedan tropezar personas que utilicen bastón o silla de ruedas.

- Los árboles situados en estos itinerarios tienen cubiertos los alcorques con rejillas y otros elementos enrasados con el pavimento circundante.

- Tienen una pendiente transversal no superior al 2%.

Por otro lado, el diseño y ubicación del mobiliario urbano responderá a los siguientes criterios:

a) No invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrá preferentemente alineado junto a la banda exterior de la acera y a una distancia mínima de 40 cm del límite entre el bordillo y la calzada. Cuando exista una zona de aparcamiento en línea junto a la acera se cuidará que se pueda entrar y salir del vehículo sin dificultad.

b) El diseño y ubicación de los elementos de mobiliario urbano garantizará que su envolvente por debajo de 2,20 m de altura carezca de aristas vivas y, excepto en el caso de las mesas y las fuentes, deberá asegurar su localización y delimitación a una altura máxima de 40 cm medidos desde el nivel del suelo, careciendo entre 0,40 y 2,20 m de altura, de salientes que vuelen más de 15 cm y que presenten riesgo de impacto.

c) Todo elemento transparente será señalizado.

Los bancos y mesas de estancia deberán cumplir lo siguiente:

1. Cuando se instalen bancos en las zonas de uso peatonal, como mínimo una unidad por cada agrupación y, en todo caso, una unidad por cada cinco bancos o fracción, responderá a los siguientes criterios de diseño y ubicación permitiendo el acceso desde el itinerario peatonal accesible:

a) Dispondrán de un diseño ergonómico con el plano de asiento de una profundidad entre 40 y 45 cm, y una altura entre 40 y 45 cm.

b) Tendrán reposabrazos y un respaldo con altura mínima de 45 cm formando un ángulo máximo de 105° con el plano del asiento.

c) A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 60 cm de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un espacio libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

2. El diseño de las mesas de estancia ubicadas en las zonas de uso peatonal responderá a las siguientes especificaciones:

a) Su plano de trabajo tendrá una anchura de 80 cm como mínimo.

b) Estarán a una altura de 85 cm como máximo.

c) Como mínimo una unidad por cada agrupación y, en todo caso, una unidad por cada cinco mesas o fracción dispondrá, en al menos uno de sus lados, de un espacio libre inferior de 70 × 80 × 50 cm (altura × anchura × fondo) así como de un espacio libre de obstáculos o zona de aproximación donde pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible, y su ubicación permitirá el acceso desde el mismo.

Las fuentes de agua potable deberán cumplir lo siguiente:

El diseño y ubicación de las fuentes de agua potable vinculadas a un itinerario peatonal accesible, permitirá el acceso desde el mismo y responderá a los siguientes criterios:

a) Dispondrá de, al menos, un grifo situado a una altura comprendida entre 80 y 90 cm y con espacio inferior de 70 cm de altura libre de obstáculos. El mecanismo de accionamiento del grifo será de fácil detección y manejo permitiendo su accionamiento con el puño o con el codo y requerirá poco esfuerzo.

b) Contará con un espacio de utilización en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro mínimo libre de obstáculos, que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

c) Impedirá la acumulación de agua.

Las papeleras y los contenedores para depósito y recogida de residuos deberán cumplir lo siguiente:

El diseño y ubicación de las papeleras y los contenedores para depósito y recogida de residuos responderá a los siguientes criterios:

a) En las papeleras y los contenedores enterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 70 y 90 cm desde el itinerario peatonal accesible. En los contenedores semienterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 0,70 y 1,10 m desde el itinerario peatonal accesible. En



los contenedores no enterrados la altura de la parte inferior de la boca estará situada entre 0,70 y 1,20 m desde el itinerario peatonal accesible, pudiendo elevarse dicha altura hasta 1,70 m, cuando cuenten con boca adicional, y encontrándose la parte inferior de ésta entre 0,70 y 1,10 m de altura.

b) El mecanismo de apertura del contenedor será de fácil detección y manejo permitiendo su accionamiento con el puño o con el codo y estará situado a una altura entre 0,70 y 1,10 m desde el itinerario peatonal accesible. Cuando el sistema de apertura además incorpore pedal éste no exigirá elevación a una altura superior a 20 cm desde el itinerario peatonal accesible. En todo caso el mecanismo de apertura no requerirá una fuerza superior a 25 N y el sistema de cierre será retardado.

c) La disposición de los contenedores enterrados no generará cambios de nivel en el pavimento circundante.

d) En todo caso la ubicación de las papeleras y contenedores permitirá el acceso y uso desde el itinerario peatonal accesible.

Los bolardos deberán cumplir lo siguiente:

Los bolardos instalados en las zonas de uso peatonal se ubicarán de forma alineada, tendrán una altura situada entre 0,75 y 1,00 m, un ancho o diámetro mínimo de 10 cm y un diseño redondeado y sin aristas. Su color contrastará con el pavimento en toda la pieza o, como mínimo, en su tramo superior, asegurando su visibilidad en horas nocturnas.

Los elementos de protección peatonal deberán cumplir lo siguiente:

1. Se consideran elementos de protección peatonal las barandillas, los pasamanos, las vallas y los zócalos. El diseño y ubicación de estos elementos en las zonas de uso peatonal se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados.

2. En los desniveles cuya diferencia de cota sea mayor de 55 cm, o que presenten riesgo de caídas, se utilizarán barandillas que reunirán las siguientes características:

a) Tendrán una altura mínima de 90 cm, cuando la diferencia de cota que protejan sea menor de 6,00 m, y de 1,10 m en los demás casos. La altura se medirá verticalmente desde el nivel del suelo. En el caso de las escaleras, la altura de las barandillas se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de las mismas.

b) No serán escalables, por lo que no dispondrán de puntos de apoyo entre los 20 y los 70 cm de altura.

c) Las aberturas y los espacios libres entre elementos verticales no superarán los 10 cm.

d) Serán estables, con una resistencia y rigidez suficiente para soportar una fuerza horizontal, uniformemente distribuida, y cuyo valor será al menos de 3,0 kN/m en zonas en las que puedan producirse aglomeraciones y 1,6 kN/m en el resto de zonas. La fuerza se considera aplicada a 1,20 m o sobre el borde superior de la misma, si éste está situado a menos altura. siguientes criterios:

a) Tendrán una sección de diseño ergonómico con un ancho de agarre de entre 3 y 4,5 cm de diámetro o funcionalmente equivalente. En ningún caso dispondrán de aristas vivas.

b) Estarán separados del paramento vertical al menos 4 cm, el sistema de sujeción será firme y no deberá interferir el paso continuo de la mano en todo su desarrollo.

c) Se instalarán pasamanos dobles cuya altura de colocación estará comprendida, en el pasamanos superior entre 0,90 y 1,10 m, y en el inferior entre 0,70 y 0,75 m. En el caso de las rampas, la altura de los pasamanos se medirá desde cualquier punto del plano inclinado, y en el caso de las escaleras, se medirá desde la línea inclinada definida por los vértices de los peldaños hasta el límite superior de los mismos.

d) Cuando una rampa o escalera fija tenga un ancho superior a 4,00 m dispondrá de un pasamanos doble central.

e) Serán continuos en todo su recorrido y se prolongarán 30 cm más allá del final de la rampa o escalera, siempre que no supongan un riesgo.

4. Las vallas utilizadas en la señalización y protección de obras e intervenciones en la vía pública responderán a los criterios establecidos en el artículo 39.

5. En los bordes libres de las rampas reguladas en el artículo 14, se colocarán zócalos laterales de 10 cm de altura mínima.

Los elementos de señalización e iluminación deberán cumplir lo siguiente:

1. Con la finalidad de evitar los riesgos para la circulación peatonal derivados de la proliferación de elementos de señalización e iluminación en las zonas de uso peatonal, éstos se agruparán en el menor número de soportes y se ubicarán preferentemente junto a la banda exterior de la acera.

2. Cuando el ancho libre de paso no permita la instalación de elementos de señalización e iluminación junto al itinerario peatonal accesible, éstos podrán estar adosados en fachada, quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

Los vados peatonales deberán cumplir lo siguiente:

1. El diseño y ubicación de los vados peatonales se resolverá mediante uno, dos o tres planos inclinados.

2. La anchura mínima libre de paso del plano principal del vado, desde el que se accede a la calzada, será de 1,80 m.

3. El encuentro entre el plano principal del vado y la calzada deberá estar enrasado o con un resalte inferior a 4 mm.

4. Se garantizará la inexistencia de aristas vivas en cualquiera de los elementos que conforman el vado peatonal.



5. El pavimento del vado cumplirá las características del artículo 11 e incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46, a fin de facilitar la seguridad de utilización.

6. Las pendientes longitudinales máximas de los planos inclinados serán del 10% para tramos de hasta 2,00 m y del 8% para tramos de hasta 3,00 m. La pendiente transversal máxima será en todos los casos del 2%.

7. La calzada en la zona de encuentro con el vado tendrá una contrapendiente máxima del 2%.

8. En los vados peatonales formados por un solo plano inclinado longitudinal al sentido de la marcha, que generan un desnivel de altura variable en sus laterales, en el punto de cruce, deberán protegerse tales desniveles mediante la colocación de un elemento en cada lateral del plano inclinado.

9. En los vados peatonales donde se opte por nivelar calzada y acera mediante el rebaje de ésta en su totalidad, tal nivelación se hará mediante dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera, cumpliendo las condiciones establecidas en el apartado 6.

10. Para salvar el desnivel entre la acera y la calzada también se podrán nivelar ambas superficies mediante la elevación de la calzada en el paso de peatones, y se incorporará la señalización táctil dispuesta en los artículos 45 y 46 a fin de facilitar la seguridad de utilización por parte de las personas con discapacidad visual. Esta solución no podrá adoptarse cuando el trazado de los pasos de peatones no sea perpendicular a la acera.

11. Cuando exista una zona de aparcamiento colindante a la acera, o cualquier otra circunstancia que lo permita, ésta se podrá ampliar hacia la calzada sin sobrepasar el límite de dicha zona, minimizando las distancias de cruce y facilitando la visibilidad de los peatones hacia los vehículos y viceversa. Esta solución se adoptará siempre que no se condicione la seguridad de la circulación.

Los pasos peatonales deberán cumplir lo siguiente:

1. Se ubicarán en aquellos puntos que permitan minimizar las distancias necesarias para efectuar el cruce, facilitando en todo caso el tránsito peatonal y su seguridad. Sus elementos y características facilitarán una visibilidad adecuada de los peatones hacia los vehículos y viceversa.

2. Tendrán un ancho de paso no inferior al de los dos vados peatonales que los limitan y su trazado será, siempre que sea posible, perpendicular a la acera, salvo cuando el recorrido natural de los peatones aconseje adoptar otra solución, priorizando siempre la seguridad. En este último caso se incorporará la señalización táctil a fin de facilitar la seguridad de utilización de las personas con discapacidad visual.

3. Estarán señalizados mediante marcas viales en el plano del suelo. Adicionalmente, siempre que las condiciones de seguridad y ubicación del paso lo requieran, se incluirá señalización vertical para los vehículos.

## CAPÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO EDIFICABLE

### Artículo 18. Ordenanza de industrial

Las ordenanzas deben ajustarse o mejorar las vigentes establecidas en el POM y sus modificaciones aprobadas, pudiendo incluirse modificaciones de detalle en dichas ordenanzas, que permitan de esta forma, desarrollar una modificación y/o ampliación de la ordenanza industrial propia de este sector.

Esta ordenanza se apoya en las tendencias de la logística y de la normativa urbanística sobre la que tenemos que actuar para actualizar a las necesidades futuras de implantaciones industriales logísticas.

Se necesita actualizar los parámetros a las disposiciones y requerimientos del avance tecnológico tal como se está realizando en todos los campos (educación, laboral, urbanístico, social, etc.).

ÁMBITO DE APLICACIÓN. La presente ordenanza será de aplicación a las manzanas o unidades básicas definidas en el plano de calificación del suelo con uso Industrial Logístico (IL) y uso Industrial Intensivo (II).

CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. La zona corresponde al sistema de edificación aislada o agrupada.

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:

1. Alineaciones: Las definidas en los Planos de Ordenación.

2. Rasantes: Las definidas en los Planos de Ordenación.

3. Parcela mínima edificable:

Grado 1º- Uso Industrial Intensivo: 300 m<sup>2</sup>s

Grado 2º- Uso Industrial Logístico: 2.000 m<sup>2</sup>s

4. Frente mínimo: No se fija.

5. Frente máximo de la edificación: No se fija.

6. Forma: La parcela tendrá una forma tal que permita materializar la edificabilidad asignada.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD. Las previstas en el cuadro de aprovechamientos de la memoria y reflejadas en los planos de Ordenación del Plan Parcial para cada una de las manzanas o unidades básicas delimitadas. La edificabilidad se asignará a cada parcela en la cédula correspondiente de la reparcelación.

No obstante, y dado que se desconoce el tipo de empresa que se va implantar, se propone una ordenanza de trasvase de edificabilidad, que permitirá trasvasar edificabilidad entre manzanas y parcelas del mismo uso y tipología o de distinto uso y tipología, mediante la tramitación del instrumento de planeamiento, de gestión o expediente oportuno, en función de la modificación que se pretenda tramitar.



Todo ello, teniendo en cuenta la legislación vigente en ese momento, con el fin de reordenar la edificabilidad neta prevista por el Plan Parcial en las manzanas, siempre y cuando no suponga la modificación de la edificabilidad total del ámbito de actuación y no altere la calificación del suelo ni aumente el aprovechamiento urbanístico.

En este caso se podrá superar el coeficiente de edificabilidad neto por parcela o manzana siempre que no se supere el aprovechamiento tipo del sector.

#### CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

##### 1. Retranqueos:

Grado 1º-(II) Uso Industrial Intensivo: 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 a todos los linderos.

Grado 2º-(IL) Uso Industrial Logístico: La edificación se retranqueará, como mínimo, diez (10) metros a todos los linderos.

##### 2. Fondo máximo edificable: No se fija.

##### 3. Ocupación máxima:

Grado 1º-(II) Uso Industrial Intensivo: 80% de la superficie de la parcela.

Grado 2º-(IL) Uso Industrial Logístico: 70% de la superficie de la parcela.

#### CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA:

##### 1. Altura y número de plantas máximas:

a) Se autorizan cuatro plantas (B + III).

b) La altura máxima de la edificación será de veintiún (21) metros a cara inferior del forjado, cordón inferior de la cercha o alero.

c) La altura de cumbrera no sobrepasará los veinticuatro metros (24).

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

e) En las implantaciones que justifiquen una necesidad de mayor altura, esta será la que precise la funcionalidad de la actividad.

f) 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, que no podrá ser opaco.

g) No computan edificabilidad las estructuras metálicas desmontables utilizadas para almacenamiento o maquinaria, realizadas con pavimentos conformados por tableros o trámex y accesibles tanto para las tareas propias de la gestión del almacenamiento como para operación y mantenimiento de maquinaria siempre y cuando estén integradas en aquello que pueda considerarse mobiliario y no edificación.

2. Tipología de la edificación: nave aislada y agrupada.

3. Sótanos y semisótanos: se autorizan.

Los sótanos y semisótanos, destinados a garaje, aparcamiento, almacén e instalaciones, vinculados a la edificación principal, no computará en el total de la edificabilidad de la parcela, cualquier manipulación de los objetos (embalaje, empaquetado, etc.), se debe considerar actividad industrial y no almacenaje.

#### 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 m<sup>2</sup> de edificación o fracción.

2. En las parcelas que no dispongan de conexión por gravedad a los colectores de pluviales que vierten directamente al vial 4 se dispondrán tanques de laminación de aguas pluviales para bombear los caudales provenientes de las lluvias a los colectores de pluviales que vierten directamente por gravedad al arroyo de Bobadilla.

3. Se permite la realización de una vivienda de superficie máxima 100,00 m<sup>2</sup> construidos para guarda y custodia de las instalaciones.

4. 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:

a) 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.

b) No se permiten viales terminados en fondo de saco.

c) 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.

d) 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.

5. 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.

6. Será necesario reservar, con carácter privado, el número de plazas de aparcamiento 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 RP.

La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional. No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del POM 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 m<sup>2</sup> que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m<sup>2</sup>) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m<sup>2</sup> 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.

Además, se cumplirán las condiciones de accesibilidad que se establecen en los artículos 11,12 y 13 de la Ley ACC y desarrolladas en las secciones I y II del capítulo III del código ACC, así como las determinaciones establecidas en el DB SUA9 para la materialización de las edificaciones y acceso a ellas desde espacio público urbanizado.

CONDICIONES DE LOS USOS: Serán las fijadas en el siguiente cuadro:

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Residencial Unifamiliar		P	P	C	C	P	P	C	P	P
RP-Residencial plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Residencial 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	C	C	C	C
	4ª-Almacenaje con o sin venta	M	C	M	M	C	C	C	C	C



TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m <sup>2</sup>	C	P	C	C	P	P	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m <sup>2</sup>	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	3ª-Galerías y centros < 1500 m <sup>2</sup>	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	4ª-Galerías y centros < 2500 m <sup>2</sup>	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	5ª-Grandes superficies > 2000 m <sup>2</sup>	C	P	C	C	P	A	C	C	C
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m <sup>2</sup>	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m <sup>2</sup>	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m <sup>2</sup>	P	P	P	P	P	A	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Oficinas, Instituciones c/horario comercial	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	C	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y producción	C	P	C	C	C	A	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m <sup>2</sup> 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 más de 200 m <sup>2</sup> c y menos de 500 m <sup>2</sup> c.	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m <sup>2</sup> c y menor 1.000 m <sup>2</sup> c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superfi- cie (a partir de 1.000 m <sup>2</sup> 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-Ferroviario	P	P	C	P	P	C	C	C	C
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-Uso Educativo	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-Uso Cultural	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-Administrativo 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-Uso Sanitario Asistencial	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-Uso Deportivo	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-Infraestructura y servicios		C	C	C	P	P	A	C	C	C



DE Privado	1º. Plataforma ferroviaria	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	C	P	P	A	C	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	P	C	C	P	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	P	A	C	P	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	C	P	C	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unifamiliar	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                     | 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      |                    |

**Artículo 19. Ordenanza Terciario**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: La presente ordenanza será de aplicación a las manzanas o unidades básicas definidas en el plano "O2. Calificación del Suelo. Usos y aprovechamiento" o a los correspondientes Estudios de detalle.

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:

- Grado 1: 600 m²s.
- Grado 2: 1.600 m²s.

Estas superficies mínimas serán de aplicación a las nuevas segregaciones o parcelaciones, manteniéndose las existentes en las que puedan satisfacerse las condiciones de los usos a implantar.

Frente mínimo: El frente mínimo será de 20 metros. Frente máximo: No se fija.

Forma: La parcela tendrá una forma tal, que en ella se pueda inscribir un círculo veinte metros de diámetro.

Los ángulos entre linderos serán preferentemente de 90 grados sexagesimales

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima permitida será la que resulte de aplicar el resto de los parámetros.

CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Retranqueos: La edificación se retranqueará, como mínimo, a todos los linderos: Grado 1: 3 metros. Grado 2: 6 metros.

Fondo máximo edificable: No se fija. Ocupación máxima:

- 1. La superficie máxima de parcela que podrá ocupar la edificación es: Grado 1: 70 por 100. Grado 2: 70 por 100.
- 2. De la superficie no ocupada, como mínimo, se destinará el: 15 por 100 a superficies libres ajardinadas. 15 por 100 a aparcamiento.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA:

1. Altura y número de plantas máximos: El número máximo de plantas autorizado es: Grado 1: B + II. Grado 2: B + III + Ático retranqueado tres metros de las fachadas.

Se permite superar esta altura, en dos plantas, en un máximo del 40 por 100 de la superficie ocupada por la edificación, siempre y cuando no supere la edificabilidad asignada.

2. La altura máxima de la edificación, a cara alero, será: Grado 1: Doce metros y medio. Grado 2: Diecisiete metros.

3. La altura de cumbre no sobrepasará los: Grado 1: Catorce metros y medio. Grado 2: Veinte metros.

4. Estas alturas se podrán sobrepasar, de forma excepcional, en aquellas instalaciones que cuenten con autorización municipal.

Sótanos y semisótanos: Se autorizan.

OTRAS CONDICIONES: Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109, 112, 115, 117, 119, y 121 del POM de Illescas, según el uso.

Además, se cumplirán las condiciones de accesibilidad que se establecen en los artículos 11,12 y 13 de la Ley ACC y desarrolladas en las secciones I y II del capítulo III del código ACC, así como las determinaciones establecidas en el DB SUA9 para la materialización de las edificaciones y acceso a ellas desde espacio público urbanizado.



CONDICIONES DE LOS USOS. Las fijadas en el cuadro adjunto:

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

\*\* Almacén y cuartos de instalaciones propios de la actividad.

- 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

ORDENANZA		07								
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	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	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	C
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	P	C	C	C	C	C	C	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m <sup>2</sup>	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m <sup>2</sup>	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	3ª-Galerías y centros < 1500 m <sup>2</sup>	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	4ª-Galerías y centros < 2500 m <sup>2</sup>	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	5ª-Grandes superficies > 2000 m <sup>2</sup>	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m <sup>2</sup>	M	P	M	M	M	C	C	P	C
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m <sup>2</sup>	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m <sup>2</sup>	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m <sup>2</sup> c.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m <sup>2</sup> c y menos de 500 m <sup>2</sup> c.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m <sup>2</sup> c y menor 1.000 m <sup>2</sup> c) compatibles con el uso residencial.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m <sup>2</sup> c) compatibles o alternativos al uso comercial.	M*	C*	M	M	M	C	C	C	C
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferroviario	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	C	C	C	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	C	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	C*	P	C	C	C	A	C	C	C
	2ª-Museo	C*	P	C	C	C	A	C	C	C
	3ª-Biblioteca	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	1ª-Con atención al público	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
	2ª-Sin atención al público	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistenciales	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	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	C	C	C	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m <sup>2</sup>	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	C	A	C	P	P
	4ª-En superficie	C	P	C	C	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P



**Artículo 20. Ordenanza 09: Equipamientos e Infraestructuras.**

ÁMBITO DE APLICACIÓN: El ámbito de aplicación de esta ordenanza comprende las diferentes actividades, de carácter público, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana y, expresamente señalados en los planos de ordenación como:

1. Infraestructuras DE-IS-SL (Sistema Local) y DE-IS-SG (Sistema General)

2. Equipamiento: Educativo SG-ED y SL-ED Cultural SG-CU y SL-CU Deportivo SG-DE y SL-DE Administrativo - Institucional SG-AI y SL-AI Sanitario - Asistencial SG-SA y SL-SA Servicios Urbanos SG-SE y SL-SE

CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN: La zona responde al sistema de ordenación de edificación aislada, normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria aislada exenta.

CONDICIONES DE LA MANZANA Y EL VIAL:

1. Alineaciones: Las definidas en los Planos de Ordenación.

2. Rasantes: Las definidas en los Planos de Ordenación. Dentro de cada parcela serán libres.

CONDICIONES DE LA PARCELA:

1. Parcela mínima edificable: La necesaria para implantar el uso que se pretende. El Ayuntamiento podrá segregar las parcelas existentes en el momento de asignar las distintas categorías, caso de que el POM no lo hubiera hecho, o modificar las previstas.

2. Frente mínimo: No se fija.

3. Forma: No se condiciona.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad máxima permitida será de 1,20 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

1. Retranqueos: El retranqueo podrá ser nulo salvo que las edificaciones colindantes se encuentren retranqueadas, en cuyo caso, la edificación habrá de respetar un retranqueo a los bordes de la parcela, en todo su perímetro de tres (3) metros.

2. Fondo máximo edificable: No se fija.

3. Ocupación Máxima: La superficie de ocupación máxima en cada parcela será, en función del tamaño de la parcela y la categoría de equipamiento asignada.

a) Para los equipamientos educativo, cultural, administrativo-institucional y sanitario- asistencial, será del 75 %.

b) Para el equipamiento deportivo, la ocupación máxima será del 100 %.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA:

1. Altura y número de plantas máximos:

a) El número máximo de plantas autorizado sobre rasantes es de 5 (B + 4) plantas para todas las categorías.

b) La altura máxima de la edificación, a cara inferior del último forjado, se determinará en función de las necesidades de la dotación, correspondiente sin superar en ningún caso la de las zonas urbanísticas en la que esté inserto el equipamiento.

c) El Ayuntamiento podrá excepcionalmente admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

2. Áticos: Se autoriza una planta ático, retranqueada de las fachadas como mínimo tres metros.

3. Sótanos y Semisótanos: Se autorizan.

4. Cuerpos volados:

a) No se permiten.

b) Sí se permiten marquesinas y muelles.

OTRAS CONDICIONES:

1. Se permite la realización de una vivienda de superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> construidos para guarda y custodia de las instalaciones.

2. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento preceptivas.

3. Se cumplirán las condiciones de accesibilidad que se establecen en los artículos 11,12 y 13 de la Ley ACC y desarrolladas en las secciones I y II del capítulo III del código ACC, así como las determinaciones establecidas en el DB SUA9 para la materialización de las edificaciones y acceso a ellas desde espacio público urbanizado.

CONDICIONES DE LOS USOS. Serán las fijadas en el siguiente cuadro:

USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA							
		A	B	C	D	E	F	G	
RU-Residencial Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P
RP-Residencial Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P



RC-Residencial Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Almacenaje con osin venta	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Galerías y centros< 1500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Galerías y centros< 2500 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Grandes superficies > 2000 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Alojamiento tem-poral < 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Alojamiento tem-poral > 400 m²	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TO-Terciario oficinas	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Oficinas, Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y producción	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m²c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m²c y menos de 500 m²c.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m²c y menor 1.000 m²c) compatibles con el uso residencial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m²c) compatibles o alternativos al uso comercial.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	C	P	P	P	P	C	C	C
	2ª-Ferrovionario	P	P	C	P	P	P	C	C	C	C
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	C	P	P	P	C	C	C	C
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	C	P	C	C	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil(AJ)	P	P	C	C	C	P	C	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	C	P	P	P	P	C	C	C
DE-DU-Uso Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	C	C	C	P	C	C	C	C
	2ª-Educación primaria pública o privada	C*	P	C	C	C	P	C	C	C	C
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C	C
	4ª-Centros Universitarios	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C	C
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C	C
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C	C
DE-CU-Uso Cultural	1ª-Centro cultural	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C	C
	2ª-Museo	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C	C
	3ª-Biblioteca	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C	C
	4ª-Centro religioso sin residencia	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C	C
	5ª-Fundaciones	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C	C
DE-AI-Administrativo Institucional	1ª-Con atención al público	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C	C
	2ª-Sin atención al público	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C	C



DE-AS-Uso Sanitario Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	2ª-Medicina sin internamiento	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	3ª-Veterinarios	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	M*	M**	M	M	M	P	C	C	C
DE-DE-Uso De-portivo	1ª-Con espectadores	M	P	C	C	C	P	C	C	C
	2ª-Sin espectadores	M	P	C	C	C	P	C	C	C
DE-IS-Infraestructuras y		C	C	C	C	C	A	C	C	C
DE Privado	1º.Plataforma ferroviaria	C	C	M	C	C	M	M	M	M
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m²	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	C	A	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-En superficie	C	P	C	C	C	A	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      |                    |

**Artículo 21. Ordenanza de trasvase de edificabilidad**

1. Como se ha indicado anteriormente se hace necesario dada la morfología del sector proponer una ordenanza de trasvase de edificabilidad, que permita si fuera necesario, trasvasar edificabilidad entre parcelas y/o manzanas del mismo, o de distinto, uso y tipología.

2. Dado que el presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida, cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, debe ser tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local, todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan, mediante Estudios de Detalle.

3. En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad no está establecida en relación a las parcelas y/o manzanas, sino que el límite de dichos parámetros vendrá dado por la edificabilidad total asignada al ámbito del sector SUB co 09 del POM de Illescas, no pudiéndose sobrepasar ese límite.

4. Así, se podrán realizar trasvases de edificabilidad entre parcelas del mismo o distinto uso y tipología, de una misma o distinta manzana, mediante la tramitación del instrumento de planeamiento, de gestión o expediente oportuno en función de la modificación que se pretenda tramitar (sin ánimo de exhaustividad, y sin que constituya una serie de supuestos cerrados, podrá realizarse mediante la modificación del Plan Parcial, la aprobación de un estudio de detalle, o una parcelación), todo ello teniendo en cuenta la legislación vigente en ese momento, con el fin de reordenar la edificabilidad neta prevista por el Plan Parcial en las manzanas, siempre y cuando ello no suponga la modificación de la edificabilidad total del ámbito de la actuación, se altere la calificación del suelo ni se aumente el aprovechamiento urbanístico.

5. Los trasvases de edificabilidad previstos en los apartados anteriores deberán realizarse entre parcelas de la misma o distinta manzana que, en el momento del inicio de su trámite, pertenezcan a un mismo titular registral. Cuando se trate de parcelas de la misma o distinta manzana de diferentes titulares registrales, se requerirá acuerdo de los titulares de derechos sobre las parcelas afectadas que se acreditará junto con la solicitud de tramitación del Instrumento de planeamiento, de gestión o expediente oportuno.

6. La solicitud del expediente o la iniciación del procedimiento que en su caso corresponda que conlleve el trasvase de edificabilidad, deberá contener las cédulas o fichas urbanísticas resultantes de las parcelas afectadas, en las que quede debido reflejo de las determinaciones que les afectan una vez se apruebe el acto o procedimiento por el que se realice el trasvase de edificabilidad.

7. Una vez autorizado el acto o aprobado el procedimiento por el que se realice el trasvase de edificabilidad, el Ayuntamiento librárá la certificación necesaria para causar inscripción en el Registro de la Propiedad, con el contenido y alcance requeridos por la legislación hipotecaria y concordante de aplicación en cada momento por la que se regula la inscripción de actos de naturaleza urbanística en el Registro de la Propiedad.



## CAPÍTULO V. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO EDIFICABLE

### Artículo 22. Ordenanza de Dotacional Comunicaciones

ÁMBITO DE APLICACIÓN: El ámbito de aplicación de esta ordenanza, es el correspondiente a las áreas destinadas al dominio público, general y/o local, ocupadas por el viario para tráfico rodado y peatonal. En los planos de Ordenación no se les asigna clave alguna, por ser claramente identificables.

El sistema viario está formado por:

- Sistema Viario y aparcamiento en vía pública.
- Sistema Peatonal.
- Sistema de carril bici o medios no motorizados.

CONFIGURACIÓN DE LA EDIFICACIÓN: Las edificaciones e instalaciones a realizar en estas ordenanzas tendrán siempre un carácter elemental, tales como quioscos de periódico, paradas de autobuses, cabinas telefónicas, contenedores, puntos limpios y mobiliario urbano de todo tipo.

CONDICIONES DE LA MANZANA Y EL VIAL:

1. Alineaciones: Las definidas en los Planos de Ordenación.
2. Rasantes: Las definidas en los Planos de Ordenación.

CONDICIONES DE DISEÑO:

1. Se atenderá a lo especificado en el Proyecto de Urbanización.
2. Será de obligado cumplimiento tanto la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden TMA/851/2021,, o en su defecto la legislación vigente en cada momento al respecto de eliminación y supresión de barreras arquitectónicas.

CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES:

1. Las construcciones que se realicen tendrán la condición de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal.
2. Serán abiertas siempre que lo permitan su uso, de tipo prefabricado y con un tamaño lo más reducido posible.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Se atenderá a lo especificado en el Proyecto de Urbanización.

CONDICIONES DE LOS USOS: Se atenderá a lo reflejado en la Ordenanza 08: Dotacional Comunicaciones, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas.

### Artículo 23. Ordenanza de Zonas Verdes y Espacios Libres

ÁMBITO DE APLICACIÓN: El ámbito de aplicación de esta ordenanza, está constituido por los espacios libres de dominio y uso público general y/o local destinado a áreas ajardinadas o forestadas necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población expresamente identificadas en los Planos de Ordenación.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:

- a) Para las Áreas de Juego de niños, la parcela mínima será de doscientos (200) m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de doce (12) m de diámetro.
- b) Para los Jardines, la parcela mínima será de mil (1.000) m<sup>2</sup> pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de treinta (30) m de diámetro.
- c) Para los Parques, la parcela mínima será de quince mil (15.000) m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de cien (100) m de diámetro.

CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD:

1,0,02 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, para parcelas < 2.000 m<sup>2</sup>s 2,0,04 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, para parcelas >2.000 m<sup>2</sup>s

CONDICIONES DE VOLUMEN

1. Altura máxima:

- a) La altura máxima permitida para construcciones o instalaciones cerradas, será de cinco (5) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno. Por encima de esta altura, podrán sobresalir elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables.
- b) Si es una instalación abierta por todos sus lados, podrá alcanzar los doce (12) metros de altura máxima.

2. Retranqueos mínimos a linderos:

- a) 5 metros para parcelas < 2.000 m<sup>2</sup>s
- b) 10 metros para parcelas >2.000 m<sup>2</sup>s

CONDICIONES DE DISEÑO:

1. Se atenderá a lo especificado en el Proyecto de Urbanización.
2. Será de obligado cumplimiento tanto la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha, así como el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, y la Orden VIV 561/2010, de 1 de febrero, o en su defecto la legislación vigente en cada momento al respecto de eliminación y supresión de barreras arquitectónicas.
3. Cualquier movimiento de tierras (remoción, aporte, instalaciones o ajardinamiento) que se realice en las zonas verdes o espacios libres deberá contar previamente con la autorización de la Delegación provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo.



OTRAS CONDICIONES: Se permite el establecimiento de mercadillos, mercados artesanales, etc. al aire libre y con carácter provisional.

CONDICIONES DE LOS USOS: Se atenderá a lo reflejado en la Ordenanza 10: Zonas Verdes y Espacios Libres, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas.

**CAPÍTULO VI. TRANSFORMACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

**Artículo 24. Ordenanza de Transformación**

1. Esta ordenanza será de aplicación exclusivamente para las edificaciones existentes y consolidadas.
2. Se admitirán obras de carácter menor ordinarias de rehabilitación o renovación de la edificación existente consolidada, hasta su demolición y por lo tanto transformación al uso que regula el Plan Parcial.

**CAPÍTULO VII. SISTEMAS GENERALES EXTERIORES**

**Artículo 26. Ejecución de Sistemas Generales**

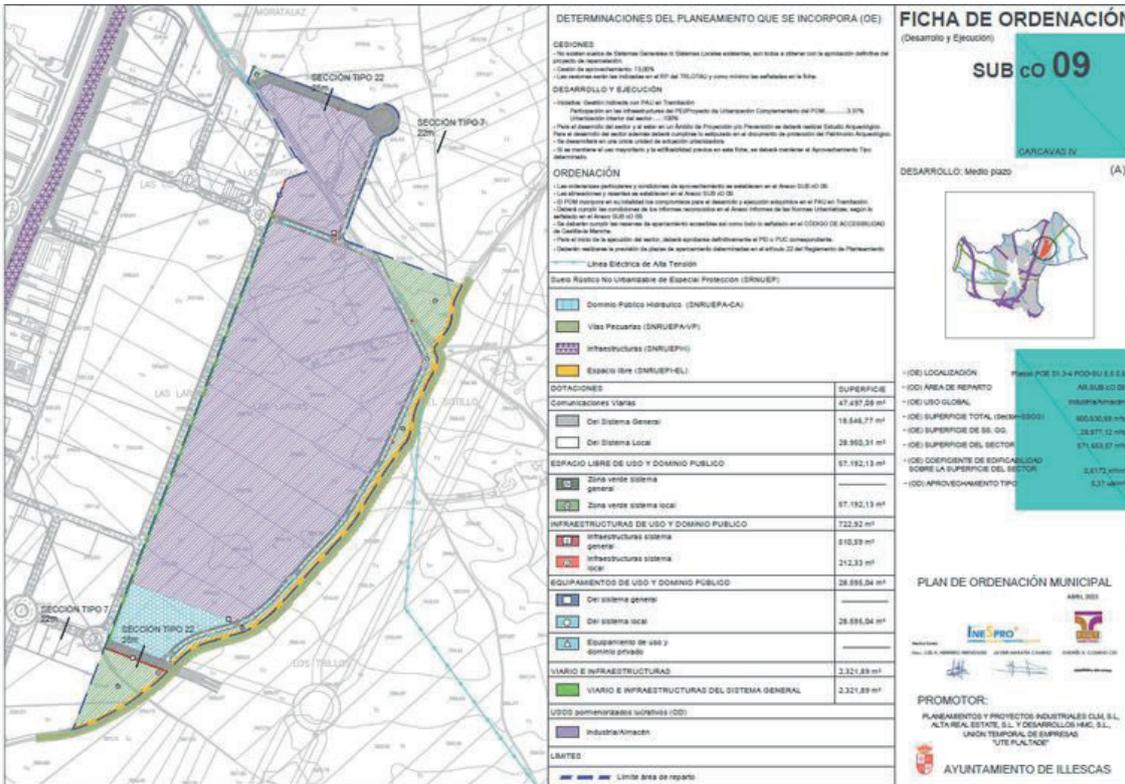
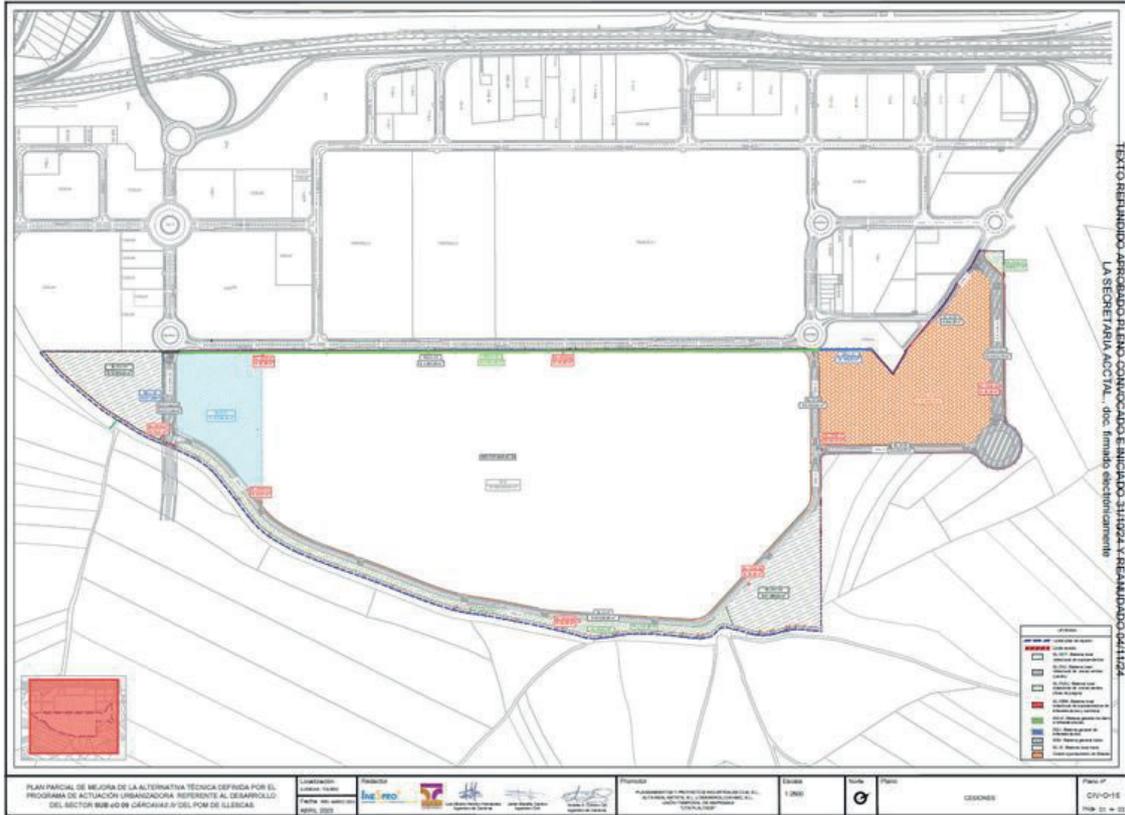
Se ejecutarán los sistemas generales exteriores no adscritos al ámbito de actuación (S.G.V-04-2) que permitan o favorezcan la conectividad, integración y adecuación a las infraestructuras de urbanización colindantes existentes previstas con el Sector PE 16 y el Sector PE 07. El Agente Urbanizador por sí, o en colaboración con otros propietarios, podrá adelantar la financiación de esta infraestructura, las cuales serán obtenidas y ejecutadas por la vía del art.126.1.d) del TRLOTAU.”

Lo que se publica a los efectos de lo dispuesto en los artículos 42.2 y 122.6 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, artículo 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la citada Ley, y artículo 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, 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. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

**ANEXO**







**DETERMINACIONES DEL PLANTEAMIENTO QUE SE INCORPORA**  
**OBJETIVO A CONSIDERAR (O2):**  
 Creación de un sector industrial de industria-almacen en continuidad hasta la vía pecuaria de la zona de las Escalas a Torreón de Velasco, del SUB-PO-08 (Carta 2)

Módulo de urbanización		Módulo de infraestructuras	
Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000

Módulo de infraestructuras		Módulo de infraestructuras	
Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
1000	1000	1000	1000
1000	1000	1000	1000

**FICHA DE ORDENACIÓN**  
 (Desarrollo y Ejecución)  
**SUB-PO 09**  
 CARDASAS (V)

DESARROLLO: Medio plazo (A)

+(06) LOCALIZACIÓN: Plano POE 01.34 POO-SU 5.5.5.6  
 +(00) ÁREA DE REPARTO: AB-SUB-CO-09

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**  
 APROBADO: 2025

**PROMOTOR:**  
 PLANTEAMIENTO Y PROVEEDOR INDUSTRIALES CLM, S.L.  
 ALTA REAL, ESTE, S.L. Y DESARROLLO INIC, S.L.  
 UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS "UTE PLATADE"

**AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS**

Illescas, 28 de enero de 2025.–El Alcalde, José Manuel Tofiño Pérez.

N.º I.-501