

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

32**TORRES DE LA ALAMEDA**

URBANISMO

En cumplimiento del acuerdo de 26 de julio de 2012 (publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 196, de 17 de agosto), adoptado por la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial Sector III “Área Comarcal Pozo de la Fuente”, correspondiente al SAU 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Torres de la Alameda, promovido por el Ayuntamiento de Torres de la Alameda, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de dicha Modificación Puntual, todo ello conforme determina el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR III “ÁREA COMARCAL POZO DE LA FUENTE”

1. Modificaciones en la red de infraestructura viaria.

1.1. Contenido.

1.1.1. Supresión de parte de las calles F y G unificando las manzanas M9A, M10A y M11A y ampliando la sección de las calles que las delimitan por el Norte y el Sur (calles E y H).

1.1.2. Ampliación de la calle límite Norte de las manzanas M16A, y disminución de la anchura de la calle que separa las manzanas M15A y M16A y M3 y M4, con ligeros ajustes en la superficie de las mismas, así como ampliación de las calles 5 y 6 situadas al este y al oeste de las manzanas M15A y M16A.

1.1.3. Adaptación de las glorietas del bulevar central a la supresión o modificación de las calles que a él acceden.

1.1.4. Ajuste de los accesos a las carreteras autonómicas M-224 y M-225 a los criterios y normas de la Dirección General de Carreteras, para lo cual es necesario prolongar la calle situada entre las manzanas M1 y M2 por el límite del sector y modificar la zona verde de la submanzana B de esta manzana, así como ajustar las parcelas M1A y M1B, y modificar la configuración del bulevar central en ambos extremos.

1.1.5.- Unificación de las calificaciones de protección viaria y viario, no reflejada en los planos del Plan Parcial en una sola calificación: red de infraestructura viaria y sus zonas de protección, remitiendo a la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid para la regulación de estas últimas.

2. Adaptación de la denominación de las reservas dotacionales a las establecidas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, diferenciando “redes de equipamientos” y “redes de servicios” y ajustando los usos admisibles en cada tipo.

2.1. Contenido.

2.1.1. Se ha mantenido como red de equipamientos la reserva deportivas del Plan Parcial M8-B, sustituyendo la M14-B por las nuevas reservas M1A y M2A3 más próximas a la gran zona verde M-2B con lo que los 15.571,28 m² del Plan Parcial se aumentan hasta 17.893,33 m².

2.1.2. Todo el resto de las reservas se ha asimilado a redes de equipamientos y servicios, sin modificar los parámetros de ocupación y edificabilidad, limitándose las modificaciones a:

- Sustituir el término “uso dotacional” por el de uso dotacional y servicios urbanos” en coherencia con la denominación de las redes en la Ley 9/2001.
- Expresar la autorización de uso terciario-comercial que figuraba en el Plan Parcial, en forma de autorización del uso Comercial Público, tanto como uso principal cuanto como uso asociado al uso dotacional.

2.1.3. Se sustituye la ordenanza de equipamiento deportivo del Plan Parcial por una ordenanza de equipamientos, con idéntico contenido, salvo la edificabilidad que se ajusta a 0,277 m²/m², para no modificar la edificabilidad dotacional total del Plan Parcial, dado que se amplía con una superficie anteriormente calificada como uso social y comercial con edificabilidad 0,8 m²/m².

2.1.4. Se sustituye la ordenanza de equipamiento social y comercial por una de equipamientos y servicios admitiendo cualquier uso dotacional, incluido el aparcamiento público al servicio del polígono industrial así como el comercial público (admitido por el Plan Parcial) incluidas sus categorías 8ª, 9ª y 10ª.

3. Concentración de las reservas de equipamiento para garantizar su funcionalidad y posibilitar la protección del yacimiento arqueológico descubierto manteniendo la superficie total prevista en el Plan Parcial.

3.1. Contenido.

3.1.1. Unificación de las reservas dotacionales M15B1, M15B2, M16B1 y M16B2 que se califican de industrial (las M15 B2 y M16 B2 a industria nido y las dos restantes a industria mixta) en una única parcela situada en el extremo SO de la manzana M15, que se amplía, además, incorporando la superficie de las antiguas reservas dotacionales M17B y M18 B, que se califican de industria nido.

3.1.2. Desplazamiento y unificación de las reservas dotacionales M10B, M11B, M9B2 en una única reserva en la manzana M2.

4. Ajuste de las reservas de zonas verdes para garantizar el mantenimiento de la superficie total prevista en el Plan Parcial.

4.1. Contenido.

4.1.1. Regularización del espacio libre M12B llevándolo a una forma rectangular sin modificar su superficie.

4.1.2. Ajuste de las diferentes reservas de zona verde situadas en el bulevar y en la manzana M-2 para ajustarlas a la nueva estructura viaria.

5. Clarificación de la relación de la calificación pormenorizada del uso industrial, el carácter indicativo de la parcelación incluida en el Plan Parcial y las posibilidades de agrupación de parcelas, solventando los problemas derivados de las ya autorizadas.

5.1. Contenido.

5.1.1. Transformación de los diferentes tipos de industria, a efectos de regulación, en grados del uso industrial, especificando claramente que cada tipo es una calificación diferente con una regulación específica y limitando las determinaciones del Plan Parcial a este respecto a la fijación del tamaño mínimo y, en su caso, máximo, de parcela en cada calificación pormenorizada, eliminando de la documentación gráfica el plano de parcelación y áreas de movimiento sustituyéndolo por el de calificación de usos industriales y reduciéndolo a un plano de imagen.

5.1.2. Creación de un nuevo tipo de industria que se denomina mixta (de tipología aislada, o adosada si existe acuerdo notarial entre propietarios) con edificabilidad $0,742 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ligeramente inferior a la asignada por el Plan Parcial a las manzanas M-15A y M-16A, en la que se sitúan, recogiendo la edificabilidad de las agrupaciones autorizadas.

6. Facilitar la segregación de edificaciones existentes en parcelas de industria aislada, para la implantación de más de una actividad cuando desaparece la actividad que justificó la primera licencia o requiere para su continuidad o funcionalidad una disminución de superficie construida.

6.1. Contenido.

6.1.1. Permitir el adosamiento, previo acuerdo notarial entre propietarios en todas las tipologías.

6.1.2. Autorizar la instalación de dos actividades en una misma edificación en edificaciones existentes en tipología de industria aislada en el momento de la aprobación inicial de esta Modificación.

7. Modificaciones de calificación del suelo.

7.1. Contenido.

Además de los cambios de calificación que se derivan de la concentración de dotaciones, de los cambios de viario y de los ajustes de zonas verdes, se plantean las siguientes:

7.1.1. Corrección del error del Plan Parcial en el que aparecían calificaciones distintas para una misma zona en diferentes planos en el borde de la manzana M18A (se recoge la situación actual con tipología Grado 2 Pequeña Industria Adosada).

7.1.2. Ampliación de las superficies industriales de las manzanas M-9, M-10 y M-11, recalificando las zonas dotacionales existentes en las mismas y reducción y relocalización de parte del suelo industrial de la manzana M2 como consecuencia de la relocalización de dotaciones y ajustes en la zona verde.

7.1.3. Cambio de minipolígono a industria nido adosada en la franja de 30 metros colindante con la calle E de la manzana M-12.

7.1.4. Homogeneización de las distintas tipologías industriales previstas en la mayor parte de las manzanas M-15A y M-16A en una tipología única de industria mixta, dejando dos zonas de industria nido en las antiguas zonas dotacionales M15B2 y M16B2, regularizando las alineaciones de la calle F.

8. Modificación de determinaciones particulares de cada zona.

8.1. Contenido.

8.1.1. Se modifica la ordenanza de viario, adaptando el nombre y diferenciando red local y general y red de carreteras autonómicas, remitiendo en este último caso a la Ley 3/1991.

8.1.2. Se suprime el grado segundo de la ordenanza de espacios libres que queda incluido en la ordenanza de red viaria cuando son zonas de protección de carreteras o por una referencia a la citada Ley, cuando se trata de zonas verdes colindantes con las mismas.

8.1.3. Se diferencian los usos admisibles en Equipamientos (se mantienen los que el Plan Parcial asignaba a la ordenanza de uso deportivo ajustando la edificabilidad para mantener la superficie edificable dotacional prevista en el Plan Parcial) y equipamientos y servicios (que recogen, actualizados los asignados a las zonas social y comercial, incluyendo el uso aparcamiento por considerarlo imprescindible en zonas industriales).

8.1.4. Se unifica la ordenanza de industrias aisladas de la misma edificabilidad en una única tipología, unificando los retranqueos.

8.1.5. Se distingue una nueva categoría industrial: Industria mixta.

8.1.6. Se eleva la altura máxima admisible en industria media y grande 1 metro por encima de la autorizada en el Plan Parcial y 2 metros en la industria escaparate.

9. Modificaciones en las ordenanzas reguladoras de nivel general, tanto para ajustar la definición de los términos o las referencias legislativas a la legislación urbanística o sectorial vigente, como para resolver problemas planteados en la práctica administrativa municipal cotidiana de control y seguimiento.

9.1. Contenido.

9.1.1. Se completa la definición de linderos distinguiendo el lindero frontal en parcelas con frente a dos calles haciendo referencia al frente en que se sitúa el acceso.

9.1.2. Se aclara la diferencia entre línea de fachada y línea de edificación que en el Plan parcial es bastante confusa.

9.1.3. Se especifica el procedimiento para la medición de altura en parcelas con diferencias topográficas que no venían explicitado en el Plan Parcial. A estos efectos, la altura se medirá en la parte central de la parcela en el frente en contacto con la calle por la que tenga el acceso principal según el Plan Parcial, y computará edificabilidad la planta bajo dicha rasante a partir del punto de corte con el forjado de planta baja de una línea paralela a un metro de distancia de la que une las cotas superior e inferior, según se indica en el esquema adjunto al artículo 15 modificado.

9.1.4. Se ajusta la denominación de las diferentes zonas y sistemas a los términos de la Ley 9/2001.

9.1.5. Se aclara la compatibilidad del uso terciario comercial diferenciando comercial complementario del uso industrial y comercial en planta baja relacionado con la producción industrial y admitiéndolo en edificio exclusivo en parcelas con superficie igual o superior a 2000 m² y, en ningún caso, con una edificabilidad superior al 20 % de la de la manzana en que se ubique.

9.1.6. Se suprime la referencia a la declaración de interés social por el Ayuntamiento para la autorización de la categoría 9ª del uso terciario comercial (bares y restaurantes) al servicio del polígono, condicionando su implantación a la limitación de un establecimiento por manzana.

9.1.7. Para el objeto y alcance del Estudio de Detalle, se hace referencia a lo dispuesto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid eliminando las referencias al Reglamento de Planeamiento, en este y en otros artículos así como referencias a legislación derogada o a determinaciones sobre características de infraestructuras igualmente obsoletas.

9.1.8. Se sustituye la referencia al plano de parcelación indicativa que se suprime por la referencia al plano de calificación pormenorizada haciendo hincapié en las determinaciones de parcela mínima de cada grado.

9.1.9. Se insiste en que las posibilidades de agrupación o segregación lo son dentro de cada ordenación pormenorizada (grado de ordenanza).

9.1.10. Se remite las determinaciones sobre las características y condiciones de las diferentes redes de servicios a la legislación sectorial y/o las instrucciones de las compañías suministradoras, dejando las del plan parcial como subsidiarias.

9.1.11. Se sustituye la referencia al Reglamento de Disciplina en los actos sujetos a licencia por la referencia al artículo 23.1 de la Ley 9/2001.

9.1.12. Se elimina la restricción de una única entrada por parcela. Se especifica que los aparcamientos que por esta razón desaparezcan del viario deben habilitarse en el interior de la parcela, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 44.2 del Plan Parcial, remitiendo a la Ley 9/2001 y modificaciones posteriores y eliminando referencias al Reglamento de Planeamiento que inducían a confusión.

9.1.13. Se elimina la referencia al Reglamento de Planeamiento sustituyéndola por la Ley 9/2001 en la regulación de aparcamientos, especificando con carácter subsidiario los aparcamientos de los usos industrial y comercial en parcela exclusiva.

9.1.14. Se especifican las características del cerramiento en las parcelas colindantes con el yacimiento arqueológico para su protección.

9.1.15. Se actualizan las referencias legislativas en la regulación de usos prohibidos.

9.1.16. Se sustituyen las condiciones de vertidos del Plan Parcial así como las acústicas y de protección de incendios a la legislación sectorial vigente, dejando las que incluye el documento para vertidos como subsidiarias.

9.1.17. Se suprime de las condiciones estéticas la obligatoriedad del bloque prefabricado de hormigón.

ANEXO 3

Ordenanzas reguladoras del plan parcial texto refundido*A) Generalidades y terminología de conceptos***Artículo 1. Generalidades**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del Área Comarcal Industrial Pozo de la Fuente Sector 3 en Torres de la Alameda (Madrid).

En los artículos que siguen se incluyen una serie de conceptos terminológicos con sus definiciones correspondientes.

Art. 2. Parcela edificable y parcela mínima

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable. Es establecida por su correspondiente ordenanza.

Art. 3. Manzana

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

Art. 4. Polígono

Es la unidad mínima de actuación. La delimitación de polígonos en el Plan tiene como finalidad determinar el orden de prioridades para su ejecución y el señalamiento del sistema de actuación aplicable en cada uno.

Art. 5. Etapa

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

Art. 6. Fase

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y especiales de aquella, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2).

Art. 7. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición los linderos se clasifican en:

- Lidero frontal: Es el lidero que delimita la parcela con la vía pública por el que tiene acceso la instalación industrial.
- Lidero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
- Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

Art. 8. Rasante

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal. Se distinguen dos tipos de rasantes:

- a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario establecido por el Plan, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.
- b) Rasante de terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Art. 9. Retranqueo

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

Art. 10. Medición de retranqueo

El retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se medirá perpendicularmente al lidero de referencia, en todos los puntos del mismo.

Art. 11. Línea de fachada y de edificación

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública (línea de fachada) y de los demás linderos (línea de edificación).

Art. 12. Superficie ocupada

Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.
Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrá en cuenta los aleros y marquesinas.

Art. 13. Coeficiente de ocupación

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

Art. 14. Superficie máxima edificable

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela y que resulta de aplicar el índice de edificabilidad (expresado en m²/m²) que tenga asignado a la superficie de la parcela de que se trate.

Art. 15. Altura de la edificación

Es la comprendida entre la rasante elegida para el proyecto y el trasdós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o en menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

Cuando aparezcan diferencias de cota entre linderos opuestos de la edificación, las plantas que se desarrollen bajo la rasante que se ha tomado como referencia para la medición de la altura máxima computarán aprovechamiento a partir de la línea perpendicular al paramento en el que se produce la diferencia de cota trazada por el punto de intersección de una línea trazada a un metro de la que une los puntos extremos de la sección, según el esquema gráfico que se adjunta y el procedimiento que se describe a continuación:

1. Se traza una línea que une los puntos de cotas inferior y superior del paramento lateral de la nave en que se producen las diferencias.
2. Se traza una paralela a la anterior a una distancia de 1 m.
3. Por el punto de intersección de esta segunda línea con la cara inferior del forjado de la planta baja se traza un plano perpendicular al paramento en el que se produce la diferencia de cotas.
4. La parte de la planta comprendida entre este plano y el frente o fondo de menor cota computará aprovechamiento.

Este mismo sistema se aplicará en los casos en los que la diferencia de cotas entre extremos en el frente de la parcela sea superior a 1,5 m.

Art. 16. Altura de planta

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre el nivel de piso y frente de nave, según los casos.

Art. 17. Altura libre de planta

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerarán equivalentes.

Art. 18. Volumen edificable

Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

Art. 19. Edificabilidad de parcela

Es el coeficiente resultante de dividir la superficie máxima edificable en la parcela por la superficie de la misma. Se expresará en m²/m².

Art. 20. Edificabilidad media

Igual que la definición anterior pero empleando superficie edificable total y superficie bruta de la actuación

Art. 21. Edificación exenta

Exenta es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

Art. 22. Edificación adosada/pareada

Es la agrupación formada por varias edificaciones adosadas por sus fachadas laterales, formando fila, y construidas sobre parcelas independientes.

Se dice pareada cuando solo se adosa en una de las fachadas laterales.

B) Régimen urbanístico del suelo

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el Plan y fijar las condiciones para el desarrollo de su ordenación.

B.1 Calificación del suelo

Art. 23. Zonas y sistemas

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas.

Zonas edificables

- | | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| – Industrial | | |
| – Equipamientos |] | Red de equipamientos |
| – Equipamientos y servicios |] | y servicios |

Zonas no edificables

- | | | |
|--|---|---|
| – Viario y zonas de protección – Red de Infraestructuras viarias | | |
| – Aparcamientos – Red de servicios de aparcamientos | | |
| – Zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público |] | Red de zonas verdes y espacios públicos |

Art. 24. Uso industrial

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos destinados:

A la obtención y venta de primeras materias y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de las primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte.

Asimismo a los almacenes comercios o instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados, y de maquinaria y artículos empresas instaladoras y constructoras.

Es decir, todas las formas de producción industrial, almacenaje y comercio mayorista, reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico o industrial así como producción artesanal y oficios artísticos.

Art. 25. Usos compatibles con el industrial

Se consideran compatibles con el uso industrial.

Usos complementarios:

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas en categorías 2ª y 3ª en cualquier posición en la edificación, siempre asociada a la instalación industrial que se trate, no pudiendo superar el 25% de la superficie edificable por todo concepto.

Uso Dotacional, en cualquier clase y categoría siempre que sea de dominio y uso público.

Uso Terciario Comercial, en clase Comercio, categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, relacionado y vinculado con la producción industrial y en clase Centros de Reunión en categoría 9ª en situación de planta baja, siempre que tengan declaración de interés social o local por el Pleno del Ayuntamiento.

En edificio de uso exclusivo en parcela independiente de superficie igual o superior a 2.000 m² con un máximo del 20% de la edificabilidad de la manzana.

Uso residencial, en Grado 3º, en Clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación industrial y 125 m² construidos, para guarda y custodia de las instalaciones, en las parcelas de más de 4.000 m² o cuando su necesidad se justifique.

Usos prohibidos:

Los restantes.

B.2 Terrenos de Cesión

Art. 26. Generalidades

Serán terrenos de cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio los destinados a:

- Red de Infraestructuras Viarias.
- Red de Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.
- Red de Equipamientos.
- Red de Equipamiento y servicios.

B.3 Estudios de Detalle

Art. 27. Generalidades

Los Estudios de Detalle tendrán el alcance y contenido establecido por la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid en sus artículos 53 y 54.

Cuando ordenen volúmenes especificarán las características estéticas de la edificación.

B.4 Parcelaciones

Art. 28. Generalidades

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Art. 29. Tipos de parcelas

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

- a) Parcela pequeña, con superficie de terreno entre 300 m² y 1.000 m².
- b) Parcela media, con superficie de terreno entre 1.000-2.000 m².
- c) Parcela grande, con superficie mayor de 2.500 m².

Art. 30. Plano parcelario. tamaño de parcelas

En el Plan se incluye un Plano con la calificación pormenorizada dentro de cada zona de uso predominante. En cada una de estas calificaciones la parcela mínima será la establecida en la ordenanza correspondiente.

Como plano de imagen se incluye un plano de parcelación indicativa.

Art. 31. Agrupación de parcelas

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones, siempre dentro de una misma calificación pormenorizada.

Las obras de urbanización que sean precisas se realizarán con cargo a los titulares de las nuevas parcelas.

Art. 32. Segregación de parcela mínima

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, dentro de una misma calificación pormenorizada, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Las parcelas resultantes no serán menores que la mínima establecida en la calificación pormenorizada correspondiente. En ningún caso serán inferiores a 300 m².
- b) Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo a los titulares de las nuevas parcelas.

B.5 Proyectos de Urbanización

Art.33. Generalidades

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por la legislación vigente.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes.

Art. 34. Red viaria

A) Para el dimensionamiento de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

- 1,6 camiones/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.
- 6 turismos/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

B) Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de un material apto para este fin previendo el paso de acceso a parcelas.

Art. 35. Alcantarillado

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán las establecidas por el Canal de Isabel II y, con carácter subsidiario, las siguientes:

- Velocidad de circulación del agua 1 a 5 m/s.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- El diámetro mínimo de las tuberías será de 30 cm, y será de hormigón vibrado o centrifugado.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.
- La profundidad mínima de la red será de 1,40 m.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios, aceras o calzadas.

Art. 36. Red de agua

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán las establecidas por el Canal de Isabel II y, con carácter subsidiario, las siguientes:

- Tuberías de fundición con diámetro mínimo de 100 mm.
- Velocidad admisible: 0,5 a 1,5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- La dotación de agua será como mínimo 1,0 litros/segundo/hectárea, con punta de 3.
- En la red de distribución se dispondrán hidrantes según la normativa municipal.

Art. 37. Redes de energía eléctrica

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las establecidas por la compañía suministradora y, con carácter subsidiario las siguientes:

- El consumo a considerar para el cálculo de la instalación será de 125 W/m² construido para uso industrial; 100W/m² construido para equipamientos. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.
- Las redes de media (15 Kv y 45 Kv) y baja (380/220 V) tensión serán subterráneas.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en A.T. será la normalizada por la Compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

Art. 38. Alumbrado público

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm de espesor.
- Tendrá una altura según la anchura de las calles, de 4 m, 8 m, 9 m, 10 m ó 12 m.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión o mercurio color corregido según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
- La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma NI-BI-009.
- Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y siempre a una distancia del bordillo superior a 0,80 metros.
- El alumbrado público será de trazado unilateral o bilateral tresbolillo y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T.

Para las vías de acceso e interiores del polígono, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1.075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público del polígono deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminación media: 1 cd/m².

L. min. = 0,4.

L. medi.

Uniformidades.

L. min. = 0,5.

L.med.

Molesto: 4.

Deslumbramiento Perturbador: 20.

Art. 39. Simultaneidad de obras de urbanización y edificación

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 23.1 párrafo 3º de la ley 9/2001 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid “el Ayuntamiento podrá autorizar la simultaneidad de la edificación de terrenos que todavía no tengan la condición de solar, con la ejecución de las obras de urbanización. La garantía a prestar por quien solicite la aplicación de dicho régimen será fijada de forma que alcance a cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.”

C) Normas de edificación

C.1 Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas

Art. 40. Licencias

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en el artículo 151 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Art. 41. Accesos a parcelas

El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 metros, salvo que razones de producción de la empresa lo justifiquen.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando estos corran por su cuenta.

Art. 44.1. Aparcamientos en la vía pública

Se proyectarán aparcamientos en línea o batería sin sobrepasar el máximo del cincuenta por ciento del número total de plazas previsibles.

Art. 44.2. Aparcamiento en el interior de las parcelas

En las parcelas se cuenta a efectos de aparcamiento con la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada, deduciendo 1 plaza por parcela para el acceso.

Además, el proyecto de edificación de la industria a instalar demostrará que se puede resolver la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela.

Se comprobará asimismo que se dejan en el interior de la parcela los aparcamientos exigidos por la legislación vigente, y con 1 plaza por cada 75 m² construidos en uso industrial y 2 plazas por cada 100 m² construidos por uso comercial en parcelas de uso exclusivo.

Art. 42. Niveles de edificación y rampas

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes menores o iguales al 15% tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, estas tendrán una pendiente máxima del 20 por ciento.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 4, 00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 por ciento.

Art. 43. Construcciones en parcelas

Se prohíbe emplear vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

Art. 44.1. Aparcamientos en la vía pública

Se proyectarán aparcamientos en línea o batería sin sobrepasar el máximo del cincuenta por ciento del número total de plazas previsibles, de acuerdo con el art. 7, d) del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Art. 44.2. Aparcamiento en el interior de las parcelas

En las parcelas se cuenta a efectos de aparcamiento con la zona de retranqueo y las plazas que les correspondan en su tramo de fachada, deduciendo 1 plaza por parcela para el acceso.

Además, el proyecto de edificación de la industria a instalar demostrará que se puede resolver la dotación de aparcamiento que indica el Reglamento en el interior de la parcela.

Se comprobará asimismo que se deja en el interior de la parcela una plaza por cada 75 m² construidos.

C.2 Condiciones de la Edificación

Art. 45. Normativa general

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 m, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,50 m (0,60 m en industria limpia), y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de 1 árbol cada 100m² de parcela libre de edificación.

La edificación bajo rasante podrá disponerse, superando la proyección de la edificación sobre rasante, en el área de movimiento de la edificación en la parcela, definida ésta como la delimitada por las líneas ideales que definen los retranqueos a alineaciones y linderos. En este caso, la superficie que supere la proyección estricta de la edificación sobre rasante computará a los efectos de edificación máxima sobre la parcela.

En las parcelas colindantes con la reserva de equipamientos y servicios de la manzana M15B en los linderos o tramos de linderos en que la edificación no esté adosada, el cerramiento será opaco, con una altura mínima de 4,00 m con objeto de proteger el yacimiento arqueológico.

C.3 Condiciones de Superficie Edificable

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de superficie resultante, se establecen las siguientes condiciones:

Art. 46. Elementos computables

Quedan incluidos en el conjunto de la superficie edificable:

- La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Art. 47. Elementos excluidos

Quedan excluidos del conjunto de superficie edificable:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- Los soportales, y plantas diáfnas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie total edificable.
- Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanque, torres de refrigeración chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).
- Las terrazas, balcones o cuerpos volados, así como las dársenas de carga y descarga.

C.4 Condiciones de Uso

Art. 48. Usos prohibidos

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.1 Art. 24/25 de las presentes Ordenanzas.

También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1.961), salvo que, previo estudio de impacto, se adopten las medidas correctoras que garanticen su compatibilidad con la legislación ambiental aplicable.

Art. 49. Usos tolerados

Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial en parcela mayor o igual a 4.000 m² o cuando su necesidad se justifique para el personal dependiente del sector Industrial con un máximo de una vivienda por instalación Industrial y 125 m² construidos para guarda y custodia de las instalaciones en las siguientes condiciones:

- La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

- b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:
- Acceso independiente de la industria.
 - Ventilación directa de todos los locales viveros.
 - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- c) La unidad “vivienda” debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

Art. 50. Usos obligados

Serán los especificados en el plano de zonificación de este Plan y en las presentes Ordenanzas.

C.5 Condiciones Higiénicas

Art. 51. Contaminación atmosférica

Se estará a lo dispuesto en la ley 34/2008 de Calidad del Aire y Protección Atmosférica, al Decreto 833/1975 que la desarrolla en lo que esté vigente tras la publicación de la ley 34/2007, así como en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente.

Art. 52. Aguas residuales

Cumplirán lo dispuesto en la ley 10/1993 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento (con la modificaciones introducidas en sus anexos por el decreto 57/2005, de 30 de junio (BOCM 6 de julio de 2005), así como lo previsto en el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid y en la Orden Municipal correspondiente.

Y con carácter subsidiario los siguientes:

Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

- 1) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales ya sean emulsionados o no, que contengan sustancias que pueda solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0º - 40º en el punto de descarga.
- 2) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos y gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o el funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad.
- 3) Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
- 4) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento de sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escoria, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, madera, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares.
- 5) Sustancias tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento, o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
- 6) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado,
- 7) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40º.
- 8) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice de pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva; ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

- 9) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas de 30 de Noviembre de 1.961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos trabajar el personal de Saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº2.

Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:

- Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
- Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
- Cloro: 1 parte por millón.
- Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
- Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos en contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

- 10) Índices de calidad: Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:

- Sólidos rápidamente sedimentables: 15 mg/l
- T (Cº): 40
- Ph: 5,5-9,5
- Grasas: 100 mg/l
- Cianuros libres: 2 mg/l
- Cianuros (en CN-): 10 mg/l
- Dióxido de Azufre: 20mg/l
- Fenoles totales: 5 mg/l
- Formaldehído: 15 mg/l
- Amoníaco: 1,5 mg/l
- Sulfuros (en S=): 10 mg/l
- Sulfuros libres: 0,5 mg/l
- Aluminio (Al): 30mg/l Arsénico (As): 2 mg/l
- Bario (Ba): 20 mg/l
- Boro (B): 4 mg/l
- Cadmio (Cd): 1 mg/l
- Cobre (Cu): 5 mg/l
- Cromo Hexavalente: 1 mg/l
- Cromo total: 5 mg/l
- Cinc (Zn): 5 mg/l
- Estaño (Sn): 4 mg/l
- Hierro (Fe): 2 mg/l
- Manganeso: 4 mg/l
- Mercurio (Hg): 0,2 mg/l
- Níquel (Ni): 10 mg/l
- Plomo (Pb): 2 mg/l
- Selenio (Se): 2 mg/l

La disolución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Ordenanza, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

- 11) 11) 12) 11): Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos u ordenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.
- 12) D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en ml/l, será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18ºC.
Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.
- 13) Cualquier instalación Industrial quedará sometida a las especificaciones, controles y normas que se contienen en las Normas Urbanísticas de la localidad.

Art. 53. Ruidos

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1513/2005 por el que se desarrolla la ley 37/2003 de Ruido Ambiental.

Art. 54. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, Real Decreto 486/97 o cualquier otro que lo sustituya.

C.6 Condiciones de Seguridad

Art. 55. Instalaciones de protección contra el fuego

Cumplirán las condiciones establecidas en la normativa vigente de protección de incendios que les sea de aplicación así como el Real Decreto 2267/2004 de 3 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales y el Código Técnico de la Edificación.

C.7 Condiciones estéticas

Art. 56. Generalidades

- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Quedan especialmente prohibidos los revocos lisos y rugosos y el ladrillo visto excepto el de excepcional calidad.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
- Se prohíbe la utilización de fibrocemento y pinturas brillantes en cubiertas.
- Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable – en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.
- Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos, de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
- Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

D) Normas particulares de cada zona

Art. 57. Red de infraestructuras viarias*Definición*

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado y las zonas de protección.

Condiciones de uso

En la zona de protección de carreteras será de aplicación lo dispuesto en la ley 3/1991 de Carreteras y su reglamento.

En el resto de la Red Viaria las siguientes:

El uso característico es el de tráfico, tanto en categoría 1ª Peatonal o 2ª Rodado/de Coexistencia, siendo complementario el uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

Se permite como usos compatibles dentro de la zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su Clase de Protección de viario (categoría 4ª) y en su Clase Jardines en categoría 1ª, las infraestructuras básicas (centros de transformación, depósitos, centrales telefónicas).

El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., será regulado específicamente por el Ayuntamiento.

Art. 58. Espacios libres y zonas verdes*Definición*

Comprende a los espacios libres y zonas verdes, de dominio y uso público, destinados a espacios ajardinados o forestados, e integrantes de la red de zonas verdes y espacios libres de este Plan Parcial, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo.

Condiciones de parcelación

Se consideran indivisibles las previstas en los correspondientes planos de ordenación, excepto para construcción de infraestructuras básicas (centros de transformación, depósitos, centrales telefónicas).

Edificaciones e instalaciones permitidas. Condiciones de posición

En las áreas ajardinadas se permiten instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales (pistas, etc.).

No se superará el uno por ciento (1%) de ocupación de cualquier instalación sobre cada área delimitada por la presente zona de ordenanza.

El retranqueo mínimo de cualquier instalación a las alineaciones y linderos será de tres (3) metros.

En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones antes mencionadas.

Se permite también la instalación de elementos de infraestructura básica (centros de transformación, centrales telefónicas, depósito).

En las zonas verdes colindantes con Carreteras sobre las determinaciones anteriores se superpondrá en lo que sea procedente lo dispuesto en la ley 3/1991 de Carreteras de Madrid y su reglamento.

Condiciones de uso

El uso principal será el de Espacios Libres y Zona Verde en todas sus Clases y categorías, siendo compatible con condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso.

Dotacional en Clase Deportivo categoría 16 en situación al aire libre y también el uso de Infraestructuras Básicas.

En las zonas colindantes con las carreteras los usos anteriores estará condicionados, en su caso, por las limitaciones derivadas de la ley 3/1991 de Carreteras de Madrid y su reglamento.

Art. 59. Equipamiento*Condiciones de parcelación*

Parcela mínima 2.000 m² frente mínimo 20 m.

Condiciones de edificación

- Retranqueos: Se establece un retranqueo mínimo de cuatro (4) metros a alineaciones oficiales; tres (3) metros a linderos laterales; cuatro (4) metros al lindero posterior.
- Ocupación máxima: El 20%.
- Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima será de 0,277 m²/m².
- Altura máxima de edificación: La altura máxima de edificación será de 3,50 m.
- N^o máximo de plantas: 1 planta (planta baja).

Condiciones de uso

Uso principal:

Uso Dotacional, en cualquiera de sus categorías, en su Clase Deportivo categorías 16^a y 17^a, así como el Aparcamiento y el Terciario Comercial Público.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1^a asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en la clase Centros de Reunión (categoría 9^a), así mismo asociado uso dotacional, en situación de planta baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase Oficinas de gestión de las instalaciones, en cualquier posición en la edificación y asociado al uso dotacional deportivo.

Uso Residencial, en clase Vivienda categoría 1^a, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125 m² construidos, para guarda y custodia de las instalaciones siempre y cuando la dotación deportiva no esté directamente asociada al uso y servicio una comunidad de vecinos.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1^a y 2^a en la superficie de la parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes.

Art. 60. Equipamientos y servicios*Condiciones de parcelación*

No se establecen.

Condiciones de la edificación

- Retranqueos: A alineaciones oficiales mínimo de tres (3) metros; a linderos laterales tres (3) metros; a lindero posterior igual o superior a tres (3) metros.
- Ocupación máxima: 60%.
- Aprovechamiento: La edificabilidad será de: 0,80 m²/m².
- Altura máxima de edificación: La altura máxima de edificación será de 7,00 m.
- N^o máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera).

Condiciones de uso

Uso principal:

Uso Dotacional y servicios urbanos, en todas sus clases y categorías, incluido el aparcamiento y el comercial públicos.

Usos complementarios:

Uso Terciario Comercial, en la clase Comercio, categoría 1ª asociado al uso dotacional y como complemento de este, y en la clase Centros de Reunión, así mismo asociado a algún uso dotacional, en categoría 9ª en situación de planta baja, y categorías 10ª y 11ª en situación de planta baja e inferiores a la baja.

Uso Terciario Oficinas, en clase oficinas en categorías 2ª, 3ª y 4ª en cualquier posición en la edificación y asociado al uso dotacional.

Uso Residencial, en Clase Vivienda categoría 1ª, con un máximo de una vivienda por instalación dotacional y 125,00 m² construidos, para guarda y custodia de instalaciones.

Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de jardines y juegos de niños en categorías 1ª y 2ª en la superficie de parcela no ocupada por la edificación, en general de uso privado al servicio de la edificación.

Usos prohibidos:

Los restantes.

Art. 61. Zona industrial*Condiciones de la edificación y de volumen*

Cláusula general

Sobre la altura máxima señalada a la edificación de las parcelas, se admitirán aquellos elementos necesarios para el proyecto de fabricación y almacenamiento que se justifiquen debidamente en el correspondiente proyecto.

Art. 61.1. Calificación pormenorizada

Dentro de la zona industrial se distinguen la siguiente calificación de suelo (grados):

- Grado 1º. Industria nido: industria de tamaño reducido entre 240 y 800 m²c, parcelas construidas entre 300 y 1.200 m²
- Grado 2º. Industria adosada: industria de pequeño tamaño con superficie comprendido entre 600 y 1.200 m², en parcelas de superficie comprendida entre 1.000 y 2.000 m²
- Grado 3º. Industria aislada: Industria de gran tamaño con parcela mínima 2.500 m² y superficie mínima construida de 1.500 m²c.
- Grado 4º. Industria mixta – Industria media y grande con parcela mínima de 1.000 m² y superficie mínima construida de 740 m²c.
- Grado 5º. Industria escaparate – Industria y almacén en parcela mínima de 5.000 m² que requiere proximidad a las vías públicas intermunicipales.
- Grado 6º. Industria en minipolígono

Art. 61.2. Condiciones particulares de cada Grado

61.2.1. Industria nido ordenanza zona industrial grado 1º.

(Industria nido)

- Tipo de construcción.
- Retranqueos mínimos:
- A frente de calle: No necesario (Lindero frontal)
- A fondo de parcela: 6 m. (Lindero posterior)
- Ocupación sobre parcela bruta: 80%.
- Índice de Edificabilidad: 1 m²/m².
- Altura máxima: 7m.
- Nº plantas máximo: 2.
- Frente mínimo: 10 m.
- Frente máximo: 40 m.
- Parcela mínima: 300 m².
- Parcela máxima: 1.000 m².

61.2.2. Industria adosada ordenanza zona industrial grado 2º

(Industria y almacén en parcela media)

- Tipo de construcción: Edificación pareada o adosada.
- Retranqueos mínimos:
- A frente de calle: 10 m.
- A fondo de parcela: 5 m.
- A lindero lateral 5 m o nulo si es lindero compartido.
- Ocupación sobre parcela bruta: 60%.
- Índice de Edificabilidad: 0,63 m²/m².
- Altura máxima: 9 m.

- Nº plantas máximo: 2
- Frente mínimo: 20 m.
- Frente máximo: 80 m.
- Parcela mínima: 1.000 m².
- Parcela máxima: 2.000 m².

61.2.3. Industria aislada ordenanza zona industrial grado 3º

(Industria y almacén en gran parcela)

- Tipo de construcción: Edificación Aislada, salvo acuerdo notarial entre propietarios colindantes para construir edificaciones adosadas.
- Retranqueos mínimos:
 - A frente de calle: 10 m.
 - A fondo y lateral de parcela: 5 m.
- Ocupación sobre parcela bruta: 60%.
- Índice de Edificabilidad: 0,66 m²/m².
- Altura máxima: 10 m.
- Nº plantas máximo: 2.
- Frente mínimo: 25 m.
- Parcela mínima: 2.500 m².

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial de esta modificación se autorizan dos actividades por parcela en Comunidad de Propietarios.

61.2.4. Industria mixtaordenanza zona industrial grado 5º

(Industria y almacén de carácter mixto)

- Tipo de construcción: Edificación Aislada, salvo acuerdo notarial entre propietarios colindantes para construir edificaciones adosadas.
- Retranqueos mínimos:
 - A frente de calle: 10 m.
 - A fondo y lateral de parcela: 5 m.
- Ocupación sobre parcela bruta: 65%.
- Índice de Edificabilidad: 0,742 m²/m².
- Altura máxima: 10 m.
- Nº plantas máximo: 3.
- Frente mínimo: 20 m.
- Parcela mínima: 1.000 m².

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial de esta modificación se autorizan dos actividades por parcela en Comunidad de Propietarios.

61.2.5. Industria escaparate ordenanza zona industrial grado 6º

(Industria y almacén en gran parcela)

- Tipo de construcción: Edificación Aislada, salvo acuerdo notarial entre propietarios colindantes para construir edificaciones adosadas.
- Retranqueos mínimos:
 - A frente de calle: 10 m.
 - A fondo y lateral de parcela: 5 m.
- Ocupación sobre parcela bruta: 60%.
- Índice de Edificabilidad: 0,75 m²/m².
- Altura máxima: 10 m.
- Nº plantas máximo: 3.
- Parcela mínima: 5.000 m².

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial de esta modificación se autorizan dos actividades por parcela en Comunidad de Propietarios.

61.2.6. Industria en minipolígono (MP)

Ordenanza zona industrial grado 6º

(Minipolígono)

- Edificabilidad = 0,7 m²/m². La edificabilidad del minipolígono se calculará sobre la parcela bruta de minipolígono.
- Parcela mínima de 3.000 m².
- Frente mínimo a viario de 30 m.
- Superficie de la unidad mínima de módulo dentro de la instalación de 125 m² construidos.
- Deberá resolverse el acceso a cada una de las instalaciones, y la carga y descarga de material dentro de la parcela, bien sea en situación cubierta o descubierta. Este viario que se genere será interior y privado debiendo contar con las medidas de control y protección necesarias y adecuadas a las instalaciones que se dispongan.
- Según se indica en el apartado B3 cada minipolígono debe desarrollarse por un Estudio de Detalle.

