

Fecha	Diciembre 2008
Promotor	AYUNTAMIENTO DE SOCÚELLAMOS
Materia	URBANISMO
Asunto	<p style="text-align: center;">MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL I-2 TEXTO REFUNDIDO</p> <p style="text-align: center;">INNOVACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS de PLANEAMIENTO MUNICIPAL</p>

MEMORIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
SOCÚELLAMOS

INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN DE LAS
ORDENANZAS REGULADORAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL PI-2
TEXTO REFUNDIDO

Asistencia Técnica:



INDICE

1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO 5

1. MEMORIA INFORMATIVA..... 6

1.1 INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA INFORMATIVA..... 6

1.2 SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO PREVIO 6

 1.2.1 PLANEAMIENTO VIGENTE 6

 1.2.2 CONDICIONES DE ORDENACIÓN PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO. 6

 1.2.3 ELEMENTOS DE ORDENACIÓN ASUMIDOS..... 6

 1.2.4 ELEMENTOS DE ORDENACIÓN MODIFICADOS. 6

1.3 ÁMBITO..... 6

1.4 DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA..... 7

 1.4.1 DELIMITACIÓN..... 7

 1.4.2 CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS Y TOPOGRÁFICAS..... 7

 1.4.3 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS, HIDROLÓGICAS, Y OTRAS..... 7

 1.4.4 RELACIÓN ENTRE CONFIGURACIÓN FÍSICA Y USO URBANO..... 7

1.5 CONSTRUCCIONES Y USOS EXISTENTES. 7

 1.5.1 CONSTRUCCIONES, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES..... 7

 1.5.2 ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS..... 7

1.6 ELEMENTOS A PROTEGER 7

1.7 ANÁLISIS SOCIO – ECONÓMICO 7

1.8 OTRAS NORMATIVAS CONDICIONANTES DEL PLANEAMIENTO 8

 1.8.1 ORDENACIÓN URBANÍSTICA 8

 1.8.2 ORDENACIÓN TERRITORIAL 8

 1.8.3 LEGISLACIÓN SECTORIAL 8

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA..... 9

2.1 INTRODUCCIÓN A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA..... 9

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA PROPUESTA..... 9

 2.2.1 OBJETIVO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA PROPUESTA 9

 2.2.2 RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL..... 10

 2.2.3 RELACIÓN CON LA ORDENACIÓN DETALLADA..... 10

3. NORMATIVA REFUNDIDA 11

ENCARGO

El presente trabajo responde al encargo realizado por el **AYUNTAMIENTO de SOCUÉLLAMOS** que solicitó a URBANATURA la asistencia técnica consistente en redactar innovación de su instrumento de planeamiento urbanístico general vigente. URBANATURA se ha estado desplazando al municipio para recopilar información, mantener reuniones con el equipo de gobierno municipal y sus servicios técnicos, y realizar las visitas de trabajo de campo oportunas, así como con otras Administraciones.

Dicho encargo comprende la redacción del **Texto Refundido de la Modificación Puntual de las ORDENANZAS REGULADORAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL I – 2.**

EQUIPO REDACTOR

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

DIRECCIÓN TÉCNICA

RICARDO MORALEDA NOVO ARQUITECTO

TÉCNICO

MARÍA CASTRO FERNÁNDEZ ARQUITECTO

DEPARTAMENTO JURÍDICO

DIRECCIÓN JURÍDICA

RAFAEL AYALA GONZÁLEZ ABOGADO. TÉCNICO-URBANISTA INAP

LETRADOS

RODRIGO CABALLERO VEGANZONES ABOGADO . ESPECIALISTA EN URBANISMO.

1. Contenido de la modificación de planeamiento

El contenido de la presente modificación se ajusta a lo prevenido por el Decreto 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, (**TR LOTAU**), así como por su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento (**RP**).

El artículo 152 del Reglamento de Planeamiento y sus concordantes establecen el procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística y, en particular, en lo relativa a la innovación en las determinaciones de ordenación detallada.

Finalmente, hay que tener en cuenta que se adapta la complejidad del contenido documental a la propia entidad material del planeamiento propuesto.

Como consecuencia de ello, y dado que sólo nos encontramos ante una modificación muy concreta de los artículos de la Normativa vigente que corresponden a la Ordenanza del Sector I-2, no es necesario hacer la aportación de información y de planos propia de los Planes Parciales o Especiales. Se adjunta un Plano INF-01, con la finalidad de ubicar el ámbito afectado por esta Modificación.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Introducción a la Memoria informativa.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 del Reglamento de Planeamiento, esta parte de la Memoria analiza las características básicas y generales del territorio afectado por la modificación en el momento de la elaboración de la misma.

1.2 Situación jurídica del planeamiento previo

1.2.1 Planeamiento Vigente

La ordenación urbanística del Municipio de Socuéllamos viene establecida por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, cuya revisión fue aprobada definitivamente el 4 de febrero de 1998 por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Existen tres documentos que han modificado puntualmente las Normas Urbanísticas aplicables al ámbito del Polígono Industrial I-2. El primero fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de Junio de 2006, y el segundo se redactó en Enero del año 2008 y el tercero en Junio del 2008.

1.2.2 Condiciones de ordenación previstas en el planeamiento.

El polígono Industrial I – 2 tiene en la actualidad la consideración de Suelo Urbano, según mandato de la Ley, al haberse completado su transformación urbanística.

Su regulación aparece contenida en los artículos 144 y siguientes de la Normativa de las NNSS, y en las sucesivas Modificaciones Puntuales de la Normativa Urbanística del Polígono Industrial I-2.

1.2.3 Elementos de ordenación asumidos.

Se asumen todos los elementos de ordenación estructural y todos aquellos de ordenación detallada no modificados expresamente en este documento.

1.2.4 Elementos de ordenación modificados.

La presente normativa modifica los parámetros relativos a ocupación y edificabilidad neta de parcela.

El anterior documento modifica los parámetros mínimos relativos a los retranqueos a linderos en las Categorías de Industria II y III.

La Modificación aprobada en septiembre del 2008 anuló los artículos 144 al 169 de las Normas Subsidiarias de 1997 y la Modificación puntual de las Normas Urbanísticas del PI-2 aprobada el 7 de Junio de 2006.

1.3 Ámbito

Serán de aplicación estas normas en el ámbito del Polígono Industrial I-2.

1.4 Descripción física de la modificación propuesta

1.4.1 Delimitación

El ámbito objeto de esta modificación comprende un terreno ya consolidado situado en la zona Sureste del Municipio. Tiene una forma de poligonal irregular, que se adosa al Sistema General Ferroviario y a la carretera de acceso al núcleo urbano.

1.4.2 Características geológicas y topográficas

No constan características distintas a las expresadas en el instrumento de planeamiento general. En particular, no hay ningún obstáculo para la propuesta de modificación de normativa que se plantea.

1.4.3 Características climáticas, hidrológicas, y otras.

Este ámbito no presenta características climáticas, hidrológicas de relevante mención, al participar de las constantes propias del Municipio que se han manifestado en el instrumento de planeamiento general vigente.

1.4.4 Relación entre configuración física y uso urbano.

El objeto de la presente innovación de planeamiento es el de modificar las condiciones de los retranqueos de las ordenanzas del Polígono Industrial I-2, redactando a su vez un documento refundido que recoja la normativa definitiva a aplicar en el ámbito.

1.5 Construcciones y usos existentes.

1.5.1 Construcciones, usos y edificaciones existentes

Existe una pluralidad de construcciones, ya que el polígono ha desarrollado su actividad industrial en los últimos años. Precisamente éstas y futuras construcciones son el objeto de la normativa propuesta.

1.5.2 Elementos de urbanización y otras infraestructuras

La urbanización del polígono se encuentra completamente ejecutada.

1.6 Elementos a proteger

No existen elementos a proteger.

1.7 Análisis socio – económico

Se asume el análisis socio–económico planteado por el instrumento de ordenación general, siendo preciso señalar que la dinámica de crecimiento urbano del Municipio así como la necesidad de adaptación al nuevo marco económico exige readaptar las condiciones normativas del uso industrial en este ámbito.

Cabe destacar que la propuesta de modificación nace de conversaciones entre el Excelentísimo Ayuntamiento y las entidades representantes de los empresarios e industriales del ámbito.

1.8 Otras normativas condicionantes del planeamiento

1.8.1 Ordenación urbanística

La regulación del uso y la edificación industrial se encontraban reguladas, en un primer momento, en los artículos 144 y siguientes de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Posteriormente se han redactado tres modificaciones que han afectado al ámbito.

Este documento modifica las condiciones de ocupación y edificabilidad de las tres categorías industriales y refunde la normativa definitiva a aplicar en el ámbito.

1.8.2 Ordenación territorial

No existe ninguna figura de ordenación territorial que afecte al ámbito objeto de la modificación.

1.8.3 Legislación sectorial.

En el Norte se señala la afección derivada del recorrido del ferrocarril, de acuerdo con la legislación aplicable.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Introducción a la Memoria justificativa.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.2 del Reglamento de Planeamiento, y a la vista del análisis realizado en la parte Informativa de la Memoria, se plantea a continuación la descripción y fundamentación de la modificación propuesta y del modelo y caracterización urbanística al que responde. Esta Memoria justificativa está fundamentada sobre la base del artículo 120 del Reglamento de Planeamiento,

2.2 Descripción de la modificación normativa propuesta

2.2.1 Objetivo y contenido de la modificación normativa propuesta

El objetivo de la modificación normativa propuesta en la presente ordenación es:

- Establecer nuevos límites a la ocupación de las parcelas industriales con el fin de adaptar la normativa vigente a los proyectos industriales que se pretenden implantar en la zona.
- Con el fin de garantizar que no se produce un incremento del aprovechamiento objetivo preexistente se ha calculado en función de la superficie edificable y la altura máxima permitida el máximo volumen edificable cuyo valor es de **1.126.410,04 metros cúbicos construibles** y en base a este valor se establece un parámetro máximo de edificabilidad neta de parcela cuyo valor es de **7 m³/m²s** y que junto con las limitaciones que se fijarán en función de la ocupación máxima, altura máxima y retranqueos determinan el “volumen de movimiento” de las futuras edificaciones.
- Se modifican los rangos de superficie en las tres categorías de suelo industrial para ajustar de forma lógica la superficies a los límites de la ocupación.
- Se precisan las condiciones de las construcciones industriales con división horizontal tumbada.

Los cambios sustanciales a los que hace referencia la presente modificación respecto a las Ordenanzas vigentes del Polígono industrial I-2 son las siguientes:

1. Modificación de los intervalos de superficies que definen las categorías industriales.

El artículo 2 queda redactado de la siguiente manera:

- I).- Industria grande, con superficie mayor de 10.000m².
- II).- Industria media, con superficie comprendida entre los 2.000m² y los 10.000m².
- III).- Industria nido, con superficie inferior a los 2.000m².

2. Se incluye un nuevo apartado en el artículo 13 que establece un valor máximo de edificabilidad de parcela y se modifica del régimen de ocupación de las parcelas en los usos industriales.

Por tanto el artículo 13 pasa a denominarse “Edificabilidad y Ocupación máxima sobre parcela neta” y queda redactado de la siguiente manera:

Se establece una edificabilidad neta de parcela máxima de 7m³/m²s.

En relación a la ocupación máxima de parcela se establecen los siguientes límites en función de la categoría de industria:

- Categoría I - Se fija una ocupación máxima de la parcela del 65%.
Categoría II - Se fija una ocupación máxima de la parcela del 70%.
Categoría III- Se fija una ocupación máxima de la parcela del 100%.

3. Se incluye el siguiente apartado en el artículo 5 que determina las condiciones de las construcciones industriales con división horizontal tumbada.

En las instalaciones industriales con división horizontal tumbada deberán garantizarse las siguientes dotaciones comunes:

En caso de incluir viales privados deberá garantizarse el acceso rodado y peatonal de dimensiones mínimas :

- 9 metros de ancho.
- En los fondos de saco se deberá justificar que disponen de las medidas adecuadas que permitan el giro de los vehículos de transporte.
- Se preverá una plaza de aparcamiento en el interior de recinto por cada 400 metros cuadrados construidos.
- Se preverán zonas de carga y descarga en la proporción de 5 metros cuadrados suelo por cada 400 metros cuadrados construidos que permitan incluir un círculo de diámetro mínimo de 5 metros.
- Todos los itinerarios peatonales cumplirán justificadamente las condiciones que establece el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

2.2.2 Relación con la ordenación estructural.

La propuesta realizada por esta modificación de normativa no supone ninguna afectación a la ordenación estructural.

La Ordenanza propuesta no supone incremento del Aprovechamiento que fijan las Normas vigentes para el ámbito del I-2.

2.2.3 Relación con la ordenación detallada.

La modificación afecta a la ordenación detallada, en particular a los elementos contenidos en el artículo 20.1 del Reglamento de Planeamiento (Ordenanzas tipológicas expresivas de retranqueos y volúmenes).

Dado que esta Modificación afecta únicamente a ordenación detallada, no es exigible la aplicación de las condiciones de los artículos 39 LOTAU y 120 RPLOTAU.

3. NORMATIVA REFUNDIDA

ARTICULADO:

Artículo 1. Régimen jurídico aplicable

A los terrenos contenidos en el Polígono Industrial I-2 le son de aplicación el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha y en la Ley 6/1998, 13 de Abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; y en general, sus normas de desarrollo. Al mismo se le aplicará el régimen jurídico establecido en el instrumento del planeamiento en vigor, en todo lo que no sea contrario a la Legislación urbanística aplicable:

Artículo 2. Categoría de Industria

- I).- Industria grande, con superficie mayor de 10.000m².
- II).- Industria media, con superficie comprendida entre los 2.000m² y los 10.000m².
- III).- Industria nido, con superficie inferior a los 2.000m².

Artículo 3. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima indivisible la de 300m².

Artículo 4. Reparcelación

Se permite el agrupamiento de dos ó más parcelas para formar una mayor, con las siguientes condiciones:

- a) El agrupamiento estará permitido siempre y cuando no produzca un salto de categoría provocado por el aumento de superficie.
- b) La superficie de la parcela resultante del agrupamiento determinará la categoría de industria (artículo 2), a la que debe adscribirse dicha parcela, quedando por tanto sometida al régimen normativo que para dicha categoría establecen las presentes ordenanzas respecto a retranqueos, ocupación, edificabilidad, etc.
- c) Las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato, sus accesos, sus huecos en fachada, etc., deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios de acuerdo con las normas dictadas por el "Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales" y cualquier otra Normativa Supramunicipal vigente y Ordenanza Municipal reguladora que le sea de aplicación.
- d) Se solicitarán las correspondientes Licencia de Agrupación y Segregación de parcelas; en el caso de que se presente Proyecto Básico y de Ejecución podrán tramitarse de manera conjunta y simultánea.

Artículo 5. Composición de las parcelas

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje:

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que en cualquier caso, se ajusten a las condiciones establecidas para los usos industriales, artículos 9 y siguientes de la presente Ordenanza.

b) Bloques representativos

Comprende los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y en general, todos los usos relacionados con la industria y que no se dediquen a procesos de fabricación.

c) Espacios libres para aparcamiento

Dentro de las parcelas, la superficie destinada para aparcamientos de vehículos deberá ser la correspondiente a una plaza por cada 200m² construibles; cada plaza tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. Quedan excluidas de esta norma las "industrias nido", categoría III.

d) Construcciones accesorias

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torre de refrigeración, chimeneas, viviendas, vestuarios, servicios médicos, comedores y todos aquellos servicios auxiliares exigidos por la normativa vigente.

e) División horizontal tumbada

En las instalaciones industriales con división horizontal tumbada deberán garantizarse las siguientes dotaciones comunes:

En caso de incluir viales privados deberá garantizarse el acceso rodado y peatonal de dimensiones mínimas :

- 9 metros de ancho.
- En los fondos de saco se deberá justificar que disponen de las medidas adecuadas que permitan el giro de los vehículos de transporte.
- Se preverá una plaza de aparcamiento en el interior de recinto por cada 400 metros cuadrados construidos.
- Se preverán zonas de carga y descarga en la proporción de 5 metros cuadrados suelo por cada 400 metros cuadrados construidos que permitan incluir un círculo de diámetro mínimo de 5 metros.
- Todos los itinerarios peatonales cumplirán justificadamente las condiciones que establece el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
- Las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuarán a la normativa de protección contra incendios aplicable.

Artículo 6. Uso mayoritario

El uso mayoritario en el polígono industrial I-2 es el Industrial que se desagrega en los siguientes usos pormenorizados:

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

Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel que comprende el depósito guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Artículo 7. Usos Compatibles

Se regulan los siguientes usos compatibles en el polígono Industrial I-2 de acuerdo con sus características funcionales según la siguiente clasificación:

Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV): aquel uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada.

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

Uso Residencial (R): excepcionalmente en las condiciones que establece el artículo 19 de las presentes ordenanzas.

Uso Terciario Comercial (TC): aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

Uso Terciario Oficinas (TO): aquel uso que comprende 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.

Uso Terciario Hotelero (TH): aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles.

Uso Terciario Recreativo (TR): aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como cines, salones de juegos, restaurantes, bares, cafeterías.

Uso Dotacional de Equipamiento Infraestructuras-Servicios urbanos (DEIS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, en este caso tales como las estaciones de servicio de suministro de carburantes.

Uso Dotacional de Equipamiento Educativo (DEDU): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación académica de las personas, de interés público vinculadas a una actividad industrial, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Uso Dotacional de Equipamiento Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, y a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Uso Dotacional de Equipamiento Administrativo-Institucional (DAI): aquel uso que 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.

Artículo 8. Usos Prohibidos

Todos los demás.

CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

Artículo 9. Uso Industrial

Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres o peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2.414/1961). No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Saneamiento, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento dentro del polígono.

Artículo 10. Edificación parcial de parcelas

Cuando con arreglo a los planes de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesaria para ésta edificar íntegramente en el área completa de la parcela, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; si bien deberán cubrir el 30 % de la planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de los artículos **13** y **14** y a todas las normas y prescripciones de los restantes.

No es obligatoria la cubrición mínima del frente de fachada de las parcelas en el caso de las industrias que pertenecen a la categoría I.

En las industrias de III categoría (Nido) será obligatorio abordar la construcción de la edificación prevista en el Proyecto Básico y de Ejecución en una sola fase.

Artículo 11. Composición de los frentes de fachada

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la línea de fachada establecida por los respectivos retranqueos de acuerdo con la categoría de industria a la que corresponda.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente de fachada útil principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

- b) En aquellas partes de las parcelas pertenecientes a las categorías II y III, en las que el frente de fachada útil no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad.
- c) Se entiende por frente de fachada útil, el que resulta de deducir la zona que corresponde a los retranqueos laterales.

En cualquier caso el límite de la parcela se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono, artículo 35 de la presente Ordenanza.

Artículo 12. Soluciones de esquina

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja la zona delimitada por un chaflán recto de siete metros de longitud mínima.

Artículo 13. Edificabilidad y Ocupación máxima sobre parcela neta

Se establece una edificabilidad neta de parcela máxima de 7m³/m²s.

En relación a la ocupación máxima de parcela se establecen los siguientes límites en función de la categoría de industria:

- Categoría I - Se fija una ocupación máxima de la parcela del 65%.
- Categoría II - Se fija una ocupación máxima de la parcela del 70%.
- Categoría III- Se fija una ocupación máxima de la parcela del 100%.

Artículo 14. Retranqueos

Linderos con la vía pública:

Se establece, según la categoría de industria, el siguiente límite como retranqueo mínimo:

- Categoría I: 6 metros.
- Categorías II y III: 0 metros.

Linderos de parcela:

Todas las edificaciones deberán retranquearse de los linderos un mínimo de cinco (5) metros, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo. En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuarán a la normativa de protección contra incendios aplicable.

En categoría II y III, podrá prescindirse tanto del retranqueo a los linderos laterales como al posterior, si bien, en caso de establecerse serán como mínimo de cinco metros.

En todo caso, serán de aplicación los parámetros de límite de edificación previstos en la normativa de carreteras y del sector ferroviario.

Artículo 15. Altura máxima

Se permite un máximo de nueve (9) metros de altura total, medidos desde la rasante de la acera hasta el alero del edificio. No obstante, podrán rebasarse los nueve (9) metros siempre que se demuestre su necesidad y se apruebe por el Ayuntamiento un adecuado estudio de volúmenes.

Entreplanta: se permite siempre que, la altura libre por encima y por debajo de la misma será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

La ocupación de la entreplanta a construir será como máximo el 25% de la superficie útil de la edificación, no computándose, en ningún caso la superficie de escalera de acceso al mismo.

El acceso a la entreplanta se realizará siempre desde el interior del local, quedando expresamente prohibidas las entradas independientes.

CONDICIONES DEL USO ZONAS VERDES (DV)

Artículo 16. Edificaciones en zonas verdes.

Las únicas edificaciones que podrán realizarse son las ornamentales, las vinculadas al ocio, a las zonas de juegos, a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo de recreo de la población como casetas de bebidas y alimentos, kioscos, etc... y las construcciones vinculadas al mantenimiento y conservación de las propias zonas verdes como son invernaderos, casetas y almacenes para depósito de herramientas y material, etc... En ningún caso se superará una ocupación mayor del cinco por ciento (5 %) de la superficie del jardín. La altura de las edificaciones objeto de concesión municipal no será mayor que cuatro (4) metros.

Se dispondrán zonas de juegos infantiles, áreas aptas para practicar actividades lúdico-deportivas, siempre que la superficie del jardín lo permita, y zonas acondicionadas para el reposo y recreo pasivo de las personas.

CONDICIONES DEL USO DE COMUNICACIONES (DC)

Artículo 17. Red viaria.

La red viaria está constituida por las aceras, los espacios de aparcamiento y los carriles de circulación rodada.

El aparcamiento privado en categoría I y II de uso global industrial deberá quedar resuelto en el interior de la parcela, con dotación de una plaza por cada 200m² construidos.

El aparcamiento privado de los usos compatibles: terciarios y de equipamientos, se resolverá en el interior de la parcela siempre que su superficie sea superior a los 1.000m², con dotación de una plaza por cada 200m² construidos, excepto regulación expresa de cada uso.

Artículo 18. Aparcamiento y garajes en los edificios.

a) Dotación de aparcamiento

1. Cuando en un edificio o parcela se proyecte albergar varios usos distintos, la dotación total de aparcamiento será la suma de la que le corresponda para cada uno de ellos, excepto en lo que se refiere a los usos en planta baja de edificios de uso industrial.
2. Se eximirán del cumplimiento de la dotación total o parcial de plazas de aparcamiento privado en el interior de la parcela las parcelas de categoría III.
3. El cómputo de superficie a partir de la cual se establecerá la dotación mínima de aparcamientos se realizará sobre la superficie construida del uso determinado más la de los espacios precisos para el funcionamiento del mismo salvo las superficies destinadas a almacenes.
4. Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables del edificio y así figurará en la correspondiente licencia municipal.

b) Situación de los aparcamientos

1. La dotación obligatoria de aparcamiento deberá hacerse efectiva en espacios privados del interior de la parcela ya sea edificado o libre, en planta bajo rasante, o en planta baja.
2. Si el espacio dedicado a aparcamiento está edificado se considera que es un garaje.
3. Se permite el uso de garaje relacionado directamente con las industrias u otros usos permitidos, que podrán ubicarse en el mismo edificio ó edificio independiente.
4. Se permite el uso de garaje como uso exclusivo que deberá ubicarse en edificio propio y parcela independiente. En este caso las condiciones de la edificación serán las siguientes:

a. Ocupación máxima de parcela:

- i. Parcelas con superficie superior a 10.000m²: 50%.
- ii. Parcelas con superficie comprendida entre los 1.000 y los 10.000m²: 60%.
- iii. Parcelas con superficie inferior a los 1.000m²: 70%.

b. Retranqueos mínimo obligatorio:

Linderos con la vía pública:

En parcelas con superficie superior a los 10.000m ² :	6 metros.
En parcelas con superficie inferior a los 10.000m ² :	0 metros.

Linderos de parcela:

Todas las edificaciones deberán retranquearse de los linderos un mínimo de cinco (5) metros, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo. En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuarán a la normativa de protección contra incendios aplicable.

En categoría II y III, podrá prescindirse tanto del retranqueo a los linderos laterales como al posterior, si bien, en caso de establecerse serán como mínimo de cinco metros.

c. Altura máxima: 9 metros

d. Número máximo de plantas: dos plantas

e. Soluciones de esquina:

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja la zona delimitada por un chaffán recto de siete metros de longitud mínima.

5. Se autoriza el uso de garaje en planta baja y planta bajo rasante. En el caso de edificación de garaje en planta baja cumplirá las condiciones de ocupación máxima y retranqueos que establece las presentes Normas para los distintos usos a los que esté vinculado, en el caso de que la construcción se ejecute bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela.

c) Dimensiones de las plazas de aparcamiento

1. Se define plaza de aparcamiento como la franja de suelo plano, que por sus condiciones de accesibilidad sea apto para el estacionamiento de un vehículo y reúna las dimensiones siguientes:

Plazas abiertas

Tipo de vehículo	Longitud	Latitud
Turismos	4,50 m.	2,20 m.
Industriales ligeros	6,00 m.	2,50 m.
Industriales medianos	9,00 m.	3,00 m.
Industriales grandes	12,00 m.	3,00 m.

2. La superficie mínima obligatoria de garaje en metros cuadrados, incluyendo áreas de acceso y maniobra, será el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas de aparcamiento que se disponga. Las plazas cerradas se computarán aparte por un total de 28 m² por plaza.

d) Accesos a los garajes

1. Las zonas de uso aparcamiento y vías de circulación de vehículos existentes en los edificios se les aplicará la normativa vigente en materia de Seguridad de Utilización del Código Técnico de la Edificación.

2. Los garajes y aparcamientos de uso público, ya sean exteriores o interiores, que estén al servicio de un edificio, establecimiento o instalación de uso público deberán reservar plazas de estacionamiento en las condiciones que establezca normativamente la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de Barreras y el Decreto 158/1997 Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.

3. Los aparcamientos dispondrán de itinerarios peatonales debidamente señalizados y accesibles que comuniquen las plazas accesibles con la zona de ascensores, Estos accesos peatonales cumplirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales adaptados.

4. Las rampas rectas no superarán la pendiente del dieciséis por ciento (16 %) y las rampas en curva, el doce por ciento (12 %) y su radio de curvatura medido al eje será como mínimo de seis (6) metros. Las calles interiores de acceso a las plazas de aparcamiento, tendrán un ancho libre mínimo de trescientos (300) centímetros si las plazas se disponen en cordón y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, si las plazas se disponen en batería. En las calles de circulación no se admitirá otra pendiente que la mínima necesaria para la evacuación de agua a la red de sumideros.

5. Los garajes cuya superficie superen dos mil (2.000) metros cuadrados, deberán disponer entrada y salida de vehículos independiente, cada una de 3,30 metros de ancho, y en caso de que se componga de varios pisos, las rampas que los unan no podrán ser bidireccionales salvo que sean rectas.

6. Todas las plazas deberán tener acceso desde los espacios comunes destinados a circulación.

7. En los accesos de vehículos se rebajará el borde del acerado de manera que éste no sea superior a dos (2) centímetros.

e) Instalaciones de lavado y engrase

Se permiten estas instalaciones como anexas, siempre y cuando la superficie total destinada a estas instalaciones no supere el 10% de la superficie del local con un máximo de 250 metros útiles.

f) Salubridad

En materia de evacuación de aguas y calidad del aire interior todos los garajes deberán ajustarse a las determinaciones de la normativa vigente en materia de Salubridad del Código Técnico de la Edificación y cualquier otra norma supramunicipal vigente, así como a la Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones de salubridad.

g) Condiciones de seguridad y protección contra incendios

Todos los garajes deberán ajustarse a las determinaciones de la normativa vigente en materia de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación y cualquier otra norma supramunicipal vigente, así como a la Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones de seguridad y protección contra incendios.

CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL (R)

Artículo 19. Uso Residencial.

Queda prohibido el uso residencial, salvo las dos excepciones que se citan a continuación:

a) Uso residencial destinado a vivienda del personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

Se autoriza exclusivamente en las categorías I y II. La superficie construida destinada a vivienda no podrá ser superior a los 150 m².

Las viviendas se considerarán como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificios independientes, con carácter unifamiliar aislada.

La altura máxima de la edificación será de cuatro (4) metros.

El número máximo de plantas será de una (1).

En la categoría I se autorizará como máximo una vivienda por hectárea, y en la categoría II una vivienda por parcela.

b) Uso Residencial Comunitario

Se permite el uso Residencial Comunitario destinado al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, y que englobe a profesionales o trabajadores vinculados a actividades económicas (agrícolas, industriales, sector terciario, etc...) de cualquier índole.

Se considerarán como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificios independientes ó en parcela exenta no teniendo que estar vinculadas a ninguna actividad industrial ó productiva.

Se establecen las siguientes condiciones para la edificación:

La altura máxima de la edificación será de setecientos cincuenta (750) centímetros.

El número máximo de plantas será de dos (2).

Se establecen los siguientes valores máximos de ocupación y edificabilidad para este uso residencial:

- Parcelas con superficie superior a los 5.000m² :

Ocupación máxima:	20%
Edificabilidad:	0,25 m ² t/m ² s

- Parcelas con superficie comprendida entre los 1.000 y los 5.000m²:

Ocupación:	50%
Edificabilidad:	0,65 m ² t/m ² s

- Parcelas con superficie inferior a los 1.000m²:

Ocupación:	60%
Edificabilidad:	0,9 m ² t/m ² s

En cualquier caso las edificaciones residenciales la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico de la parcela.

CONDICIONES DEL USO TERCIARIO COMERCIAL (TC)

Artículo 20. Uso Comercial.

Es el uso destinado a la prestación de servicios de suministro de mercancías al público, ya sea venta de uso diario o especializado, al por menor o mayor. Se incluyen los siguientes:

- 1.- Comercio minorista de uso diario y especializado.
- 2.- Galerías, centros comerciales, centros comerciales con división horizontal y autoservicios.
- 3 - Venta al por mayor.
- 4.- Exposición y venta en naves.

Los locales de uso comercial deberán disponer de acceso independiente desde la vía pública o espacio privado de la parcela.

Se autoriza el uso comercial minorista de uso diario y especializado en planta baja y primera, en edificio compartido con uso mayoritario residencial comunitario, terciario de oficinas y recreativo, equipamientos e industrial vinculado a la actividad.

Las galerías, centros comerciales, centros comerciales con división horizontal y autoservicios se ubicarán en edificios independientes y parcelas exentas, se autorizan únicamente en parcelas con superficie superior a los 10.000 m².

Se podrá permitir el establecimiento de instalaciones al por mayor previo informe favorable de la Corporación Municipal.

Artículo 21. Condiciones de la Edificación Comercial.

a) Ocupación máxima de parcela para uso mayoritario comercial : 70%

b) Retranqueos mínimo obligatorio:

Linderos con la vía pública:

- | | |
|--|-----------|
| En parcelas con superficie superior a los 10.000m ² : | 6 metros. |
| En parcelas con superficie inferior a los 10.000m ² : | 0 metros. |

Linderos de parcela: mínimo de cinco (5) metros, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas

o instalaciones de cualquier tipo. En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuarán a la normativa de protección contra incendios aplicable.

En categoría II y III, podrá prescindirse tanto del retranqueo a los linderos laterales como al posterior, si bien, en caso de establecerse serán como mínimo de cinco metros.

- c) Altura máxima: 9 metros
- d) Número máximo de plantas: dos plantas
- e) Soluciones de esquina: con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja la zona delimitada por un chafalán recto de siete metros de longitud mínima.
- f) Plazas de Aparcamiento: cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá de plazas de aparcamiento de uso público a razón de una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario y una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados destinada a otros usos comerciales.

CONDICIONES DEL USO TERCIARIO OFICINAS (TO)

Artículo 22. Uso Oficinas.

Es el uso destinado a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros o de información y asesoramiento.

- 1.- Centros oficiales.
- 2.- Oficinas comerciales y bancos.
- 3.- Servicios profesionales y técnicos.

Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias u otros usos permitidos, que podrán ubicarse en edificio compartido ó independiente.

Se permite el uso de oficinas no relacionadas directamente con otros usos establecidos, en este caso las edificaciones destinadas a este uso deberán ubicarse en parcela independiente.

En el caso de edificaciones independientes y las ubicadas en parcela independiente, estas consumirán edificabilidad y ocupación urbanística; las condiciones de la edificación serán las siguientes:

Artículo 23. Condiciones de los edificios de oficinas.

- a) Ocupación máxima de parcela para uso mayoritario oficinas:
 - a. Parcelas con superficie superior a 10.000m²: 50% .
 - b. Parcelas con superficie comprendida entre los 1.000 y los 10.000m²: 60%.
 - c. Parcelas con superficie inferior a los 1.000m²: 70%.
- b) Retranqueos:

Linderos con la vía pública: 0 metros, excepto en parcelas de superficie superior a los 10.000 m² donde se establece un retranqueo mínimo de 6 metros.

Linderos de parcela: mínimo de cinco (5) metros, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas

o instalaciones de cualquier tipo. En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuarán a la normativa de protección contra incendios aplicable.

En categoría II y III, podrá prescindirse tanto del retranqueo a los linderos laterales como al posterior, si bien, en caso de establecerse serán como mínimo de cinco metros.

- c) Altura máxima: 9 metros.
- d) Número máximo de plantas: dos plantas.
- e) Soluciones de esquina: con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja la zona delimitada por un chaflán recto de siete metros de longitud mínima.

CONDICIONES DEL USO TERCIARIO HOTELERO (TH)

Artículo 24. Uso Hotelero.

El uso hotelero es el destinado a la prestación de servicios para proporcionar alojamiento temporal a las personas: hoteles, hostales, moteles, pensiones y apartahoteles.

Se permite el uso hotelero en parcela compartida con usos terciarios comerciales y de oficinas y de equipamientos, que podrán ubicarse en edificio compartido ó independiente.

Se permite el uso hotelero no relacionado directamente con otros usos establecidos, en este caso las edificaciones destinadas a este uso deberán ubicarse en parcela independiente.

Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

- a) Ocupación máxima de parcela para uso mayoritario hotelero:

a. Parcelas con superficie superior a 10.000m ² :	50%
b. Parcelas con superficie comprendida entre los 1.000 y los 10.000m ² :	60%
c. Parcelas con superficie inferior a los 1.000m ² :	70%

- b) Retranqueos:

Linderos con la vía pública: 0 metros, excepto en parcelas de superficie superior a los 10.000 m² donde se establece un retranqueo mínimo de 6 metros.

Linderos de parcela: mínimo de cinco (5) metros, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo. En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuarán a la normativa de protección contra incendios aplicable.

En categoría II y III, podrá prescindirse tanto del retranqueo a los linderos laterales como al posterior, si bien, en caso de establecerse serán como mínimo de cinco metros.

- c) Altura máxima: 9 metros.
- d) Número máximo de plantas: dos plantas.
- e) Soluciones de esquina: con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja la zona delimitada por un chaflán recto de siete metros de longitud mínima.

CONDICIONES DEL USO TERCIARIO RECREATIVO (TR)

Artículo 25. Uso Recreativo.

El uso recreativo está referido a los usos incluidos en el Nomenclátor del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Los usos permitidos en este caso son los siguientes:

- 1.- En edificios o locales independientes o compartidos con uso comercial, cines y salones de juego y gimnasios en locales.
- 2.- En edificios o locales independientes o vinculados: establecimientos públicos, tipo Restaurantes, Cafeterías, Bares y similares.
- 3.- Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.
- 4.- Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

Artículo 26. Condiciones de los edificios destinados a Uso Recreativo.

Las condiciones de las edificaciones que se destinen a uso recreativo serán las de las edificaciones comerciales.

En el caso de que se trate de actividades vinculadas a otro uso las condiciones de la edificación serán las del uso vinculante.

CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS

Artículo 27. Condiciones de las edificaciones destinadas a Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

27.1. Se permiten las estaciones de servicio de suministro de carburantes que estarán sujetas a su legislación específica y a las siguientes condiciones urbanísticas:

27.1.1. Las Estaciones de servicio de suministro de carburantes cumplirán las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas para el uso industrial con las siguientes salvedades:

- a) Se autoriza la edificación parcial de las parcelas sin limitación. No es obligatoria una cubrición mínima del frente de fachada de las parcelas.

Será obligatorio abordar la construcción de la edificación prevista en el Proyecto Básico y de Ejecución en una sola fase.

- b) La implantación de las construcciones previstas en la parcela deberá respetar los retranqueos en fachadas y colindantes, atenerse a los porcentajes establecidos en los artículos 12 y siguientes de la presente normativa y ajustarse a las siguientes condiciones:

Dispondrán de un número de plazas de aparcamiento suficiente para no entorpecer el tránsito en las vías públicas, con un mínimo de 3 plazas por surtidor.

Se permite la implantación de instalaciones complementarias de engrase y lavado en las estaciones de servicio, disponiendo además de seis plazas de aparcamiento por unidad de lavado.

La instalación de talleres de reparación anexos a las estaciones de servicio quedará limitados a una superficie máxima de 100 metros cuadrados útiles, disponiéndose además de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller.

Se autorizan como usos compatibles: el comercial, oficinas, bares o cafeterías vinculados a la propia estación de servicio, con una superficie máxima de 300 metros cuadrados útiles, disponiéndose además de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.

27.2. Se permiten los equipamientos destinados al almacenaje de carburantes para el suministro y reparto a particulares que estarán sujetos a su legislación específica y a las siguientes condiciones urbanísticas:

- c) Se autoriza la edificación parcial de las parcelas sin limitación. El edificio representativo deberá situarse en el frente de fachada de las parcelas aunque no es obligatoria la cubrición mínima del mismo. Se autorizan como usos compatibles el comercial y de oficinas vinculadas a la propia actividad y en edificio compartido.
- d) Será obligatorio abordar la construcción de la edificación prevista en el Proyecto Básico y de Ejecución en una sola fase.

La implantación de las construcciones previstas en la parcela deberá respetar los retranqueos en fachadas y colindantes, atenerse a los porcentajes establecidos en los artículos 12 y siguientes de la presente normativa.

Artículo 28. Condiciones de los edificios destinados a Equipamientos Educativos, (DEDU), Culturales Deportivos (D-CU-DE) y Administrativo- Institucional (DAI)

28.1. Se permiten actividades docentes y culturales de interés público y directamente relacionado con la actividad industrial que estarán sujetos a su legislación específica.

Se permiten actividades deportivas de carácter público.

Se permiten 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.

28.2. Condiciones urbanísticas de las parcelas.

- a) Ocupación máxima de parcela:

Para parcelas con superficie superior a los 10.000 metros cuadrados se fija una ocupación máxima del 65%.

Para parcelas con superficie comprendida entre los 1.000 y los 10.000 metros cuadrados se fija una ocupación máxima del 70%.

Para parcelas con superficie inferior a los 1.000 metros cuadrados se fija una ocupación máxima del 90%.

- b) Retranqueos:

Linderos con la vía pública: 0 metros, excepto en parcelas de superficie superior a los 10.000 m² donde se establece un retranqueo mínimo de 6 metros.

Linderos de parcela: mínimo de cinco (5) metros, al objeto de permitir el paso de vehículos de extinción de incendios, que no serán ocupados por construcciones anexas o instalaciones de cualquier tipo. En cualquier caso las condiciones de aproximación y entorno de los edificios se adecuarán a la normativa de protección contra incendios aplicable.

En categoría II y III, podrá prescindirse tanto del retranqueo a los linderos laterales como al posterior, si bien, en caso de establecerse serán como mínimo de cinco metros.

- c) Altura máxima: 9 metros.
- d) Número máximo de plantas: dos plantas.
- e) Soluciones de esquina: con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyesen la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja la zona delimitada por un chaflán recto de siete metros de longitud mínima.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 29. Materiales

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Los revocos se permiten siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

Artículo 30. Paredes Medianeras

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Artículo 31. Fachada

Las edificaciones en parcela 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 entienden por paramentos de fachadas las que dan frente a cualquier vía pública.

Artículo 32. Construcciones auxiliares

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.

Artículo 33. Tratamiento de espacios libres

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que no queden pavimentados, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

Artículo 34. Salientes y vuelos a fachada

No se permite sobresalir de las alineaciones oficiales de la Normativa vigente con ningún cuerpo avanzado en las plantas de la edificación salvo en los casos siguientes:

La decoración de jambas tendrá como saliente máximo 0,10 metros.

Artículo 35. Cerramiento de parcela

Los cerramientos de parcelas no podrán superar doscientos cincuenta (250) centímetros de altura. La valla podrá estar compuesta de una parte ciega hasta una altura máxima de ciento veinticinco (125) centímetros completada, en su caso, con protecciones diáfnas, estéticamente acordes con el lugar. No obstante, la parte ciega podrá superar la altura de ciento veinticinco (125) centímetros siempre que se mantenga una relación 60-40% entre las partes ciega y diáfana respectivamente.

Podrá optarse justificadamente por otra solución distinta de la indicada, de la que deberá presentarse descripción gráfica y escrita, que podrá incluirse en el PBE en caso de tramitarse de manera conjunta con este y que deberá contar con el informe favorable de los servicios técnicos municipales.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO

Artículo 36. Instalaciones

Serán de uso obligatorio como mínimo las siguientes:

a) Extintores manuales

Son aparatos de manejo manual que contengan en su interior una carga (espuma química, polvo seco, o anhídrido carbónico), que impulsada por presión permita sofocar fuegos incipientes. Llevará incorporado un soporte para su fijación a paramentos verticales y el modelo a utilizar deberá estar homologado por el Ministerio de Industria.

La carga de los extintores se sustituirá cada año o después de un incendio.

El número mínimo de extintores a colocar se determinará como sigue:

- En bloque representativo: un extintor por planta, situado en la caja de escalera y como mínimo cada 200m² construidos o fracción.
- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor cada 200m² o fracción.
- Además se colocará un extintor, como mínimo, en cada uno de los locales que alberguen: contadores de electricidad, depósitos de combustible, centros de transformación, etc...

b) Equipos de manguera

Son instalaciones de extinción de incendios formados por una conducción independiente del resto de la fontanería y que tendrá como mínimo, las siguientes características:

- Toma de red general, con llave de paso y válvula de retención.
- Conducción de f mínimo 70mm y capaz de soportar una presión de 15 atm.
- Equipos de manguera, con el correspondiente armario de alojamiento, instalados en paramentos verticales, a 120cm del pavimento y con las características especificadas en la norma UNE 23.091.

Si la presión existente en la conexión efectuada con la red general de distribución de agua al polígono, fuese inferior a 5 atm., se intercalará en la instalación un grupo de presión alimentado por un depósito enterrado de 3.000 litros de capacidad mínima y que asegure una presión de 5 atm., como mínimo en la red antiincendios. El grupo de presión y el depósito de agua se situarán siempre bajo la rasante del pavimento y en las zonas del retranqueo de parcela o en espacios libres de la misma, no permitiendo su ubicación en el interior de oficinas o naves.

- Bloque representativo: en cada planta se instalará un equipo de 40 metros o fracción de longitud de fachada principal.
- Naves de fabricación o almacenaje: en cada planta se instalará un equipo de por cada 600m² de nave, situados a una distancia no superior a 40 metros uno de otro y con un mínimo de dos equipos, para naves de inferiores a 600m², en este caso, ambos equipos se instalarán junto a las puertas de entrada y salida de la nave y por el interior de la misma.
- En las parcelas de III categoría (industrias nido) se instalarán dos equipos de manguera con toma directa a la red general del polígono, pudiendo prescindir del grupo de presión y depósito de reserva especificado anteriormente.

En cualquier caso, las características de las instalaciones de protección contra incendios se adecuarán a las exigencias básicas que establece el Documento Básico de Seguridad en caso de incendio (DB-SI) del Código Técnico de Edificación (CTE), el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (Real Decreto 2267/2004), y las exigencias que establezcan para las instalaciones o almacenamientos regulados por reglamentación específica.

Artículo 37. Situaciones de fuera de ordenación

Se considerarán disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles según la presente Ordenanza.
- b) Los que en sus condiciones de implantación en la parcela, ocupación, altura y volumen edificados no se ajusten a las señaladas por esta Ordenanza.

Artículo 38.- Efectos de la calificación como fuera de ordenación

1. La calificación como fuera de ordenación solo permite realizar las siguientes obras:
 - a) Las de conservación y mantenimiento, y las exteriores de reforma menor y ornato público que serán admisibles en todos los casos.
 - b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
 - c) Las obras menores, las parciales de consolidación o reparación, las de acondicionamiento y todas aquellas necesarias para el cumplimiento de otras normativas.
2. Las restantes obras no serán permitidas y será denegada la licencia para realizarlas.
3. La calificación de fuera de ordenación no afecta al uso que se haga del inmueble, que podrá ser modificado siempre que se encuentre entre los permitidos por el planeamiento vigente.

En Socuéllamos, a Diciembre de 2008

Director Técnico:



Ricardo Moraleda Novo
Arquitecto

Coordinación técnica:



María Castro Fernández
Arquitecto
