

Ayuntamiento de Coslada que la publicación íntegra de la resolución lesiona los derechos o intereses legítimos de dicho titular, teniendo a su disposición el expediente de referencia en el Departamento de Urbanismo (tercera planta) de este Ayuntamiento, sito en la avenida de la Constitución, número 47, 28820 Coslada (Madrid). Significándole que contra la resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer potestativamente en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de publicación de este anuncio, recurso de reposición ante el mismo órgano que la ha dictado. En caso de no presentarlo podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados igualmente a partir del día siguiente a la fecha de publicación de este anuncio, pudiendo, no obstante, interponer cualquier otro recurso que considere conveniente a su derecho.

Coslada, a 17 de febrero de 2003.—El alcalde-presidente, Juan Manuel Granados Rodríguez.

(02/2.422/03)

DAGANZO

CONTRATACIÓN

Con fecha 19 de febrero de 2003 fue aprobado por la Comisión de Gobierno el pliego de cláusulas administrativas y proyecto de explotación que han de regir el concurso del servicio de mantenimiento de la piscina municipal y El Lago, los cuales se exponen al público en la Secretaría del Ayuntamiento por el plazo de ocho días para que puedan presentarse reclamaciones, que serán resueltas por la Comisión de Gobierno, a contar desde el día siguiente a la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Simultáneamente se anuncia la licitación para adjudicar el contrato, si bien la licitación se aplazará, cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el citado pliego.

1. Entidad adjudicadora:
 - a) Organismo: Ayuntamiento de Daganzo.
 - b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría del Ayuntamiento.
2. Objeto del contrato:
 - a) Descripción del objeto: servicio de mantenimiento de la piscina municipal y El Lago.
 - b) Plazo de ejecución: un año.
3. Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:
 - a) Tramitación: ordinaria.
 - b) Procedimiento: abierto.
 - c) Forma: concurso.
4. Presupuesto base de licitación: importe total, 29.016,40 euros, impuesto sobre el valor añadido incluido.
5. Garantías: provisional, 580,33 euros, equivalente al 2 por 100 del presupuesto del contrato, entendiéndose por tal el establecido como base de licitación; definitiva, 4 por 100 del importe de adjudicación.
6. Obtención de documentación e información:
 - a) Entidad: en la Secretaría del Ayuntamiento, en horas de nueve a catorce.
 - b) Domicilio: plaza de la Villa, número 1.
 - c) Localidad y código postal: 28814 Daganzo.
 - d) Teléfono: 918 845 259.
 - e) Telefax: 918 845 292.
 - f) Fecha límite de obtención de documentos e información: la misma que para la presentación de ofertas.
7. Requisitos específicos del contratista:
 - a) Clasificación: no procede.
8. Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación:
 - a) Fecha límite de presentación: dentro de los quince días naturales siguientes a la inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

- b) Documentación a presentar: la que se indica en el pliego de cláusulas particulares que rige la contratación y conforme al modelo que en dicho pliego se establece.
 - c) Lugar de presentación: Secretaría del Ayuntamiento de Daganzo.
9. Apertura de las ofertas:
- a) Entidad: Ayuntamiento de Daganzo.
 - b) Fecha: a las doce horas del día quinto día hábil siguiente a aquel en que termine el plazo de presentación de proposiciones.

Daganzo, a 20 de febrero de 2003.—La alcaldesa (firmado).
(02/2.593/03)

FRESNEDILLAS DE LA OLIVA

RÉGIMEN ECONÓMICO

En la Intervención de esta Entidad Local, y conforme disponen los artículos 112 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y 150.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público a efectos de reclamaciones el presupuesto general para el ejercicio de 2003, aprobado inicialmente por la Corporación en Pleno en sesión celebrada el día 31 de enero de 2003.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el artículo 151.1 de la Ley 39/1988 citada a que se ha hecho referencia, y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 151, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

- a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: quince días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.
- b) Oficina de presentación: Registro General.
- c) Órgano ante el que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

En Fresnedillas de la Oliva, a 18 de febrero de 2003.—El presidente (firmado).

(03/5.560/03)

FUENLABRADA

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 19 de diciembre de 2002, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial del Sector PPI-3, "El Bañuelo", redactado a iniciativa municipal.

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con indicación de que se ha procedido al depósito del presente Plan de Ordenación Urbanística en la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid.

Significando que esta resolución pone fin a la vía administrativa pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a esta publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, a continuación se publica el texto de las normas del Plan Parcial.

Capítulo 1

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objetivo*.—El Plan Parcial correspondiente al sector de suelo urbanizable PPI-3, "El Bañuelo", tiene como objetivo el desarrollo del suelo industrial de iniciativa pública previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada.

La redacción del mismo se atiene a lo establecido para este Sector por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y por la legislación urbanística vigente, estatal y autonómica.

Art. 2. *Ambito.*—El ámbito de aplicación de la normativa es el Sector PPI-3, correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, reflejado en el plano 3. Clasificación del suelo y división básica del territorio de dicho Plan y en el plano 1. Planeamiento vigente del Plan Parcial.

Art. 3. *Relación con el planeamiento de rango superior.*—En todos los aspectos que no queden regulados por la presente normativa será de obligado cumplimiento lo establecido por la normativa general del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada y por la legislación y normativa de rango superior.

Art. 4. *Vigencia del Plan Parcial.*—El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado por la legislación vigente.

Art. 5. *Efectos del Plan Parcial.*—La entrada en vigor del Plan Parcial implica el carácter de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del mismo, en los términos expresados por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 6. *Documentación del Plan Parcial.*—El Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

1. Memoria.
2. Normativa urbanística.
3. Planos.

Art. 7. *Interpretación y jerarquización de la documentación del Plan Parcial.*—En la documentación del Plan Parcial existen dos tipos de determinaciones de diferente carácter:

- Las obligatorias, con carácter de obligado cumplimiento en todos sus aspectos.
- Las recomendables, con carácter de orientación. No obstante son de obligado cumplimiento mientras no quede demostrada racionalmente la idoneidad de la alternativa propuesta, presentando a tal fin los estudios complementarios necesarios.

Con carácter general, la jerarquía de las determinaciones comprendidas en el Plan Parcial en caso de conflicto de interpretación de lo expresado en las mismas, salvo en los casos que expresamente se indique lo contrario, será la siguiente:

1. Normativa Urbanística.
2. Determinaciones numéricas de la memoria.
3. Planos.
4. Memoria.

Capítulo 2

Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Art. 8. *Competencias en la actuación.*—La elaboración, tramitación y aprobación del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada, según el procedimiento y en los plazos establecidos en los artículos 57 y 59 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 9. *Ejecución del planeamiento.*—La gestión de la ejecución del planeamiento corresponde directamente al Ayuntamiento de Fuenlabrada, quien podrá utilizar cualquiera de las modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local, con arreglo a las determinaciones contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 10. *Sistema de ejecución.*—El sistema de ejecución para el desarrollo del Plan parcial será el de expropiación, pudiendo llevarse a cabo por cualquiera de las modalidades previstas en el artículo 118 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La potestad expropiatoria corresponde al Ayuntamiento de Fuenlabrada, que aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos incluidos y adscritos al sector. No obstante, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 122 de la Ley del Suelo autonómica, podrá liberar de la expropiación deter-

minados bienes que no sean incompatibles con la ordenación propuesta, imponiendo las condiciones urbanísticas que correspondan.

El beneficiario de la expropiación, como titular fiduciario, será el Consorcio Urbanístico El Bañuelo, constituido para el desarrollo del Sector entre el Ayuntamiento de Fuenlabrada y la Comunidad de Madrid (Consejería de Economía), al cual corresponde también la ejecución de la urbanización.

Art. 11. *Proyectos de urbanización.*—Para la ejecución de las obras de urbanización es necesario la redacción previa del correspondiente Proyecto de Urbanización conforme a lo expresado en el artículo 80 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 12. *Licencias.*—El procedimiento para otorgar licencias de edificación y usos del suelo se atenderá a lo dispuesto en la Sección 2.^a del Capítulo III de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con objeto de mantener los criterios generales de calidad ambiental en toda la actuación, incluso en el desarrollo de las parcelas y las edificaciones, se establece como requisito obligatorio previo a la solicitud de licencia de edificación, la obtención de un informe favorable, del proyecto de edificación presentado, por parte de la Comisión de Control que para tal efecto designe el Consorcio Urbanístico El Bañuelo, que fijará en su momento la composición y bases de actuación de la misma.

Capítulo 3

Régimen urbanístico del suelo

Art. 13. *Clasificación del suelo.*—El suelo objeto de desarrollo por el presente Plan Parcial está clasificado como suelo urbanizable programado por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, estando previsto su desarrollo en el primer cuatrienio.

Art. 14. *Calificación y regulación de usos del suelo.*—El Plan Parcial establece en el plano 4. Zonas de ordenanza, las distintas zonas homogéneas de uso que tienen una misma ordenanza. Se establecen dos grupos:

- Zonas dotacionales, que corresponden a los distintos suelos del Plan Parcial que se destinan a las redes públicas, entendidos como el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Zonas particulares, que corresponden a los distintos suelos destinados a edificación con aprovechamiento computable, conforme a las determinaciones establecidas por el Plan Parcial.

14.1. *Zonas dotacionales.*—Las zonas dotacionales que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las siguientes:

- Red de infraestructuras.
- Red de zonas verdes y espacios libres.
- Red de equipamientos sociales.

14.2. *Zonas particulares.*—Las zonas particulares que se establecen en el ámbito del Plan Parcial son las destinadas al siguiente uso:

- Industria:
- Industria adosada.
 - Industria aislada en parcela pequeña.
 - Industria aislada en parcela media.
 - Industria aislada en parcela grande.
 - Industria singular.
 - Minipolígono.

Terciario:

- Terciario.

Art. 15. *Dominio público y privado del suelo.*—El Plan Parcial establece el régimen de dominio del suelo de cada una de las zonas en que se divide el ámbito ordenado.

Dominio público: constituyen el dominio público los terrenos que el Plan Parcial así determina y que corresponden a los obtenidos por cesión para las redes públicas.

Dominio privado: constituyen el suelo de dominio privado los terrenos que el Plan Parcial así determina y que se corresponden con aquellos a los que se les asigna un aprovechamiento lucrativo.

Art. 16. *Derecho de superficie.*—El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad con

destino a usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

Capítulo 4

Condiciones de urbanización

Art. 17. *Redes de infraestructuras.*—Se pretende determinar con estas Normas las condiciones técnicas mínimas que ha de cumplir el proyecto de urbanización del sector.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etcétera).

En cumplimiento de las condiciones definidas por la Ley del Suelo para solares, los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado de aceras.
- Abastecimiento de aguas y riego.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía.
- Suministro de gas.

Además de la documentación mínima exigida por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, los proyectos que se redacten deberán incluir:

- Precisión de los servicios existentes afectados y descripción pormenorizada de las conexiones con aquéllos.
- Todos los planos de información y proyecto se desarrollarán a escala mínima 1:1.000.
- Se incluirá un plano de replanteo, donde se reflejarán los vértices, alineaciones y demás datos necesarios para definir la traza, así como las estaciones taquimétricas y de nivelación.
- Se dejarán sobre el terreno bases fijas para el replanteo, durables y fácilmente localizables al realizar las obras. Los vértices, estaciones y bases de replanteo se relacionarán entre sí mediante un sistema de coordenadas apropiado.

17.1. Red de comunicaciones: red viaria.

17.1.1. Alineaciones y rasantes: se adecuarán a las definidas en los planos del Plan Parcial. El diseño del viario establecido en el Proyecto de Urbanización podrá modificar el del Plan Parcial, siempre que no reduzca la superficie destinada a plazas de aparcamiento.

17.1.2. Pendientes longitudinales: la pendiente mínima será del 0,8 por 100. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríoglas, ampliando la frecuencia de sumideros, etcétera. En ningún caso se aceptarán pendientes inferiores al 0,5 por 100.

17.2. Alumbrado público.

17.2.1. Criterios de diseño: el alumbrado no se contemplará únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etcétera), sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala, en el entorno circundante. Se estará a lo establecido por el pliego municipal específico que será de obligado cumplimiento.

17.2.2. Requerimientos luminotécnicos:

- Bulevares y avenidas principales:
 - Iluminancia media en calzada: 20 lux.
 - Iluminancia mínima en acera: 1 lux.
 - Uniformidad global calzada: 0,4.
 - Uniformidad longitudinal calzada: 0,5.
 - Cromatismo recomendado: lámparas VSAP (halogenuros metálicos en glorietas).
 - Disposición recomendada: bilateral pareada.
- Resto de viario:
 - Iluminancia media en calzada: 15 lux.
 - Iluminancia mínima en acera: 1 lux.
 - Uniformidad global calzada: 0,25.
 - Cromatismo recomendado: lámparas VSAP.
 - Disposición recomendada: tresbolillo.

— Zonas verdes y espacios libres:

- Iluminancia media en zonas de tránsito y estancia: 4-8 lux.
- Iluminancia mínima en zonas de tránsito y estancia: 1 lux.
- Iluminancia mínima en cualquier punto: 0,2 lux.
- Cromatismo recomendado: lámparas vapor mercurio color corregido VSAP.

17.2.3. Componentes de la instalación.

17.2.3.1. Luminarias: deberán ser cerradas. Su diseño y tamaño se adecuará a la altura de montaje y al carácter del espacio a iluminar.

Como norma general se evitará la utilización reiterada de diseños propios del alumbrado de carreteras, recomendándose modelos que, sin merma de su funcionalidad, se integren mejor en el medio ambiente urbano.

Se valorará la inclusión de reductor de potencia alternativamente a circuitos de media noche.

17.2.3.2. Lámparas: se utilizarán preferentemente lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que lo requieran se podrán utilizar lámparas de vapor de mercurio de color corregido o halogenuros metálicos.

17.2.3.3. Soportes: será de acero galvanizado y preferentemente pintados, previa capa fosfatante de imprimación.

En sitios donde la calidad de urbanización lo requiera, podrán utilizarse soportes de hierro fundido.

17.2.3.4. Centros de mando: estarán dotados de accionamiento automático. Se procurará su inclusión en la edificación aledaña o en el propio centro transformador. Cuando ello no sea posible se cuidará su integración en el paisaje de la calle, como un mobiliario urbano más.

17.2.3.5. Tendidos eléctricos: serán subterráneos, discurrendo bajo las aceras embutidos en canalización plástica, y disponiéndose arquetas para cruces de calzada.

17.4. Jardinería y mobiliario Urbano en redes viarias.

17.4.1. Zonas dotacionales: las plantaciones vegetales y el mobiliario a utilizar deberán concebirse, conjuntamente con los demás elementos de la urbanización, desde una perspectiva unitaria al servicio de una solución global de diseño del espacio urbano.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las condiciones climáticas, sin olvidar la influencia del tipo de plantación en la imagen final del espacio que se urbaniza.

17.4.2. Arbolado: se preferirán especies de hoja caduca, por el mayor confort climático que proporcionan. En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

Los árboles utilizados tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5 metros. Su perímetro mínimo, medido a un metro del suelo, será de 14 centímetros.

La plantación podrá realizarse bien en alcorques, cuya superficie no será inferior a 1 m², bien en zonas terrazas continuas.

El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 metros y el máximo de 10 metros.

17.4.3. Arbustos y plantas tapizantes: son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

- 17.4.4. Mobiliario urbano: los elementos que lo conforman, bancos, papeleras, vallas de protección, paneles publicitarios, señales orientativas, etcétera, deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también en relación a otros elementos vistos de la urbanización. La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.
- 17.5. Redes de servicios urbanos.
- 17.5.1. Suministro de agua.
- 17.5.1.1. Dotación: deberá justificarse documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, adoptándose las siguientes dotaciones mínimas.
- Zonas industriales:
 - Dotación 0,5 litros/segundo y hectárea.
 - Factor punta 2,5.
 - Zonas de equipamiento y servicios:
 - Dotación 80 litros por empleo y día.
 - Factor punta 2,5.
 - Dotación contra incendios 30 litros/segundo.
- 17.5.1.2. Conexiones: las conexiones a la red general se localizarán y resolverán conforme a los criterios del Canal de Isabel II. Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general.
- 17.5.1.3. Elevación: cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.
- 17.5.2. Disposición.
- 17.5.2.1. Características de la red: la red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales. La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 milímetros. La velocidad del agua en las tuberías, salvo justificación razonada en contrario, estará comprendida entre los 1,5 metros/segundo y los 0,6 metros/segundo. El recubrimiento mínimo de la tubería medido desde su generatriz superior, será de 1 metro. La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.
- 17.5.2.2. Características de los materiales: cumplirán lo prescrito en las especificaciones correspondientes del Canal de Isabel II y en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).
- 17.5.2.3. Acometidas domiciliarias: deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.
- 17.5.3. Red de riego: en todos los puntos de toma de la red general se dispondrán llaves de paso para permitir el corte. Los tubos serán preferentemente de polietileno, admitiéndose otros materiales siempre que se justifique su calidad y adecuación funcional.
- Se exigirá en cualquier caso una presión mínima de prueba en fábrica de 10 atmósferas para tubos, valvulería y piezas especiales. Las bocas de riego serán del tipo normalizado por el Ayuntamiento, disponiéndose a distancias no superiores a 40 metros.
- 17.5.4. Protección contra incendios: la protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre habitualmente empleados por los servicios técnicos municipales. Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamiento y aquellos susceptibles de mayor riesgo.
- 17.5.5. Alcantarillado.
- 17.5.5.1. Características de la red: la red podrá ser unitaria o separativa según el criterio adoptado por la Comunidad de Madrid. Se dispondrán pozos de registro cada 50 metros, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras. Dicha distancia podrá ampliarse a 100 metros en conducciones visitables. Se dispondrán sumideros cada 40 metros, así como en todos los cruces de calle. Los sumideros, salvo criterio municipal en contrario, serán sifónicos. No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 centímetros, excepto en acometidas y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán de 20 centímetros. La velocidad máxima del agua será de 3 metros/segundo en alcantarillas. En colectores se admiten hasta 5 metros/segundo en tramos cortos. Los aliviaderos de crecidas se dimensionarán, salvo justificación expresa para una dilución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una parte de aguas negras), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible. Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 metros, debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.
- 17.5.5.2. Características de los materiales: podrán utilizarse los materiales prescritos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU/1986), en las condiciones allí señaladas. Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado en masa, para diámetros inferiores a 80 milímetros y armados para tuberías de mayor calibre. Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas. Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos, debiendo tratarse adecuadamente las superficies que estén en contacto con el agua.
- 17.6. Redes de servicios: suministro de energía eléctrica.
- 17.6.1. Conexiones: se resolverán en los términos que disponga la compañía suministradora.
- 17.6.2. Cálculo: el grado de electrificación en industria y terciario y las cargas totales en edificación para cualquier uso se determinarán según la instrucción MI BT 010,

- aplicándose los coeficientes de simultaneidad allí considerados.
- 17.6.3. Disposición del tendido de media tensión: discurrirá bajo la acera con las protecciones reglamentarias.
- 17.6.4. Centros de transformación: se localizarán sobre los terrenos reservados al efecto en el Plan Parcial o en parcelas privadas. Su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
Se admitirá su disposición subterránea siempre que resuelvan su acceso directo desde la vía pública, y se garantice su drenaje conforme a la normativa vigente.
- 17.6.5. Disposición del tendido de baja tensión: el tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras.
- 17.6.6. Normas de obligado cumplimiento: todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.
- 17.7. Redes de servicios: telefonía, comunicaciones y otros servicios.
- 17.7.1. Telefonía: las conexiones, el diseño de la red y su cálculo se realizarán conforme a los criterios de la normativa municipal posibilitando la presencia de más de una operadora.
Las redes telefónicas serán siempre subterráneas, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.
- 17.7.2. Gas: el proyecto de urbanización se adecuará a las regulaciones y criterios que al respecto posea la compañía suministradora "Gas Madrid".

Capítulo 5

Condiciones de edificación y parcelación

Art. 18. *Parcelación*.—Parcelación es la subdivisión de terrenos en dos o más lotes o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial. La parcelación del ámbito del Plan Parcial se corresponde con la reflejada en el plano 5. Parcelación que permite identificar cada una de las parcelas resultantes según la ordenación propuesta.

18.1. Agregaciones de parcelas: se permite la agregación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones, con las limitaciones establecidas en las fichas de las zonas de ordenanza.

18.2. Segregaciones de parcelas: en ningún caso se permite la segregación de parcelas que de lugar a parcelas inferiores a la mínima establecida para la zona de ordenanza donde se efectúe la segregación

Art. 19. *Ocupación máxima de parcela*.—La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la permitida por las condiciones particulares de la ordenanza de la zona en que se encuentra enclavada.

Art. 20. *Edificabilidad*.—A efectos de computar la superficie construida total de la parcela, no se incluirá la superficie construida bajo rasante del terreno cuando esté destinado para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de la edificación, según las condiciones que se establecen a continuación:

- En todas las tipologías industriales previstas se permite una planta bajo rasante, que no podrá superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- En la tipología de terciario se permiten dos plantas bajo rasante, que no podrán superar el perímetro de la edificación sobre rasante.
- Tendrán una altura mínima libre de obstáculos de 2,25 metros.
- Deberán cumplir la legislación y normativa sectorial vigente respecto al uso a que se destinen.

Para la regulación de la planta semisótano será de aplicación el artículo 8.6.14 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente. La superficie de la planta semisótano contabilizará en la edificabilidad total de la parcela, salvo cuando está destinada a uso exclusivo de aparcamiento o instalaciones de la edificación.

Los espacios de la edificación bajo cubierta que superen los 1,80 metros de altura libres de obstáculos, y no estén dedicados a instalaciones de la edificación, contabilizarán en la edificabilidad total de la parcela.

Art. 21. *Alturas*.—La altura de la edificación se entiende como el resultado de medir la diferencia de cotas existentes entre la cornisa de la cubierta del edificio y la rasante de la acera, situada en el punto medio de la alineación exterior de parcela.

Art. 22. *Alineaciones*.—Las alineaciones exteriores de parcela están marcadas en el plano 6. Alineaciones y red viaria, son de carácter obligatorio.

Se entiende como alineación exterior la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables o de espacio interpuesto que asegure la permanente y funcional vinculación de las parcelas edificables con aquéllos.

Art. 23. *Retranqueos*.—Con carácter general no se permite la existencia de ningún cuerpo volado de la edificación que sobrepase el plano establecido como retranqueo mínimo en cada uno de los linderos de la parcela, en las condiciones particulares de las distintas ordenanzas. Se permiten con carácter particular en aquellos casos que el diseño del edificio lo aconseje, con un máximo de 0,70 metros.

Se permite la instalación de marquesinas en los aparcamientos ubicados en los espacios de retranqueo.

Art. 24. *Cerramientos de parcelas*.—Los cerramientos a alineaciones exteriores tendrán una altura máxima de 1,75 metros, se recomienda la utilización de cerramientos vegetales de baja altura. Se permite otro tipo de cerramientos, cuando sea necesario por motivos de seguridad, siempre que no supere la altura total, con una base maciza máxima de 0,50 metros de altura, siendo el resto permeable visualmente.

Los cerramientos a linderos laterales y traseros tendrán una altura máxima de 2 metros de altura total. Se recomienda la utilización de cerramientos vegetales.

Si las condiciones topográficas obligaran a una diferencia de altura mayor será exigible un estudio pormenorizado de las alturas resultantes, que deberá contar con la obtención de informe favorable por parte de la Comisión de Control designada por el Consorcio de El Bañuelo.

Art. 25. *Ajardinamiento de parcela*.—Se recomienda el ajardinamiento de la superficie de las parcelas no ocupadas por la edificación mediante especies vegetales autóctonas o de fácil conservación.

El nivel de ajardinamiento será al menos el fijado en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Art. 26. *Calidad constructiva de las edificaciones*.—Todos los paramentos exteriores, incluso los laterales y traseros, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

En todo caso serán de aplicación las normas de obligado cumplimiento que estén en vigor en el momento de la construcción en sus diversos aspectos: cimentación, estructura, cerramientos, cubierta, instalaciones, particiones, aislamiento térmico y acústico, prevención de incendios, etcétera.

Art. 27. *Conservación de las construcciones*.—Las fachadas, cubiertas y cerramientos de parcela deberán mantenerse en buen estado de conservación, siendo obligatorio sustituir las piezas deterioradas, así como renovar la pintura de aquellos elementos que estén acabados con dicho material.

Art. 28. *Condiciones de accesibilidad*.—Los espacios comunitarios de los edificios públicos resultarán accesibles para las personas con limitaciones y se ajustarán a las determinaciones con este fin contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Capítulo 6

Condiciones de los usos

Art. 29. *Condiciones de los usos del suelo y de la edificación*.—Conforme a las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Fuenlabrada, se establece como uso característico del sector PPI-3, "El Bañuelo", el uso industrial, al que se podrá destinar entre el 65 y 80 por 100 del aprovechamiento total del Sector.

Se establecen como usos compatibles:

— Servicios terciarios:

- Oficinas (5-20 por 100).
- Comercial (5-10 por 100).

— Dotacional privado (0-5 por 100).

Las fichas de cada zona de ordenanza desarrollarán de forma pormenorizada estos usos.

29.1. Otras regulaciones generales de los usos: serán preceptivas las condiciones que marque la distinta legislación y normativa vigente sobre las distintas actividades instaladas en el ámbito del sector, tanto en el ámbito estatal como autonómico y municipal. Las actividades instaladas deberán cumplir la legislación relacionada en el capítulo 6 de esta Normativa.

No obstante y con objeto de alcanzar una regulación de los usos acorde con los objetivos planteados en la estrategia del Plan Parcial, se hace necesario establecer las siguientes limitaciones al uso industrial.

Quedan excluidos con carácter general del ámbito de la actuación los siguientes usos:

- Las actividades dedicadas a la transformación de productos animales.
- Las industrias de almacenamiento de residuos, sin que efectúen su procesamiento industrial de los mismos.
- Las actividades mineras y extractivas.
- Las actividades de almacenamiento exclusivo en superficie y, en concreto, los parques de maquinaria.

Quedan restringidos los siguientes usos con carácter general:

- Vivienda de guardería, permitiendo su desarrollo únicamente en las parcelas cuya superficie supere los 25.000 metros.

En las zonas de ordenanza 2, 3 y 4, correspondientes a industria aislada, no se podrán instalar dos o más actividades o empresas en una misma parcela.

Capítulo 7

Condiciones estéticas

Art. 30. *Diferencia de alturas entre edificios medianeros.*—En las edificaciones adosadas que comparten medianería no podrán superarse los 2 metros de diferencia entre alturas en la vertical

medianera. Si las condiciones topográficas obligaran a una diferencia mayor será exigible un estudio pormenorizado de los volúmenes resultantes que deberá contar con la obtención de informe favorable por parte de la Comisión de Control designada por el Consorcio de El Bañuelo.

Art. 31. *Tendidos eléctricos y telefónicos.*—Quedan prohibidos los tendidos aéreos sobre las parcelas y red viaria interior del polígono, debiendo ser enterrada su instalación.

Queda prohibido el paso de conductos eléctricos y telefónicos sobre las fachadas de la edificación, debiendo ser enterrada su instalación.

Art. 32. *Rótulos y señalizaciones:*

- Señalización general: debe de estar unificado el diseño y tamaño de la misma, ser clara, de fácil comprensión y actualizada sobre las empresas radicadas en la zona.
- Accesos: en cada acceso se situará un plano callejero con el directorio y la localización de las empresas.
- Itinerarios: en cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso, hacia las distintas zonas y calles concretas.
- Localización: los rótulos de identificación de cada calle se situarán en los cruces, y la numeración de cada parcela se situará en el acceso a la misma.
- Rótulos de señalización de empresas: se especificará la razón social de la empresa y/o logotipo, estará normalizado en cuanto al tamaño y colocación en el acceso a la parcela y edificación.

En el acceso a los minipolígonos deberá figurar la relación de todas las empresas que radiquen en el mismo.

Los criterios de diseño de rótulos y señalizaciones deberán ser fijados por el Proyecto de Urbanización, o proyecto específico al efecto.

Capítulo 8

Condiciones aeronáuticas

Art. 33. *Servidumbres aeronáuticas.*—Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre aeropuertos y navegación aérea, en particular a lo establecido en los Decretos de 24 de febrero de 1972 y 9 de julio de 1974.

ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIA ADOSADA	1
TIPOLOGÍA	Naves Adosadas	

USOS

Característicos	Industrial.
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios empresariales • Oficinas • Comercial • Servicios recreativos en la categoría ii) • Otros servicios terciarios (Según P.G.) • Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	1.000 m
Parcela máxima	2.000 m *
Frente mínimo	15 m
Retranqueos mínimos A alineación exterior A linderos laterales A lindero trasero	5,50 m Se adosarán obligatoriamente entre parcelas de la misma zona de ordenanza. Entre parcelas de diferente zona de ordenanza se deberán retranquear obligatoriamente un mínimo de 3 m. 5,50 m
* Se permite la agrupación de parcelas dentro de la misma zona de ordenanza. La parcela resultante de la agrupación tendrá una superficie máxima de 4.000 m.	

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1,00 m /m
Ocupación máxima	70%
Altura máxima	9 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 25% de la edificabilidad total.
-------------------------------	---

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m edificables o fracción. • <i>Carga y descarga.</i> Se reservará un espacio en el frente de la fachada, de al menos, 5 m de ancho para paso y estancia de camiones. • <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m de parcela no ocupada por la edificación
--	--

USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Ajardinamiento • Aparcamiento • Almacenamiento (sólo en el retranqueo trasero) • Instalaciones auxiliares (sólo en el retranqueo trasero)
No permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Almacenaje • Instalaciones auxiliares • Construcciones auxiliares • Depósito de residuos no controlados

ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA	2
TIPOLOGÍA	Naves Aisladas	

USOS

Característicos	Industrial.
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios empresariales • Oficinas • Comercial • Servicios recreativos en la categoría ii) • Otros servicios terciarios (Según P.G.) • Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	2.000 m
Parcela máxima	4.000 m *
Frente mínimo	30 m
Retranqueos mínimos	
A alineación exterior	10 m
A linderos laterales	5,50 m
A lindero trasero	5,50 m
* Se permite la agrupación de parcelas dentro de la misma zona de ordenanza. La parcela resultante de la agrupación tendrá una superficie máxima de 10.000 m.	

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,75 m /m
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	12 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 30% de la edificabilidad total.
-------------------------------	---

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,00 m.
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m edificables o fracción. • <i>Carga y descarga.</i> La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 2.000 m ó fracción de superficie construida. • <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/100 m de parcela no ocupada por la edificación
--	--

USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Ajardinamiento • Aparcamiento • Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo a fachada)
No permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Almacenaje • Construcciones auxiliares • Depósito de residuos no controlados

ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA	3
TIPOLOGÍA	Naves Aisladas	

USOS

Característicos	Industria en general y Servicios empresariales
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios empresariales • Oficinas • Comercial • Otros servicios terciarios (Según P.G.) • Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	4.000 m
Parcela máxima	7.000 m *
Frente mínimo	30 m
Retranqueos mínimos	
A alineación exterior	10 m
A linderos laterales	7,00 m
A lindero trasero	7,00 m
* Se permite la agrupación de parcelas dentro de la misma zona de ordenanza. La parcela resultante de la agrupación tendrá una superficie máxima de 18.000 m.	

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,70 m /m
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	12 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 50% de la edificabilidad total.
-------------------------------	---

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,00 m.
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 75 m edificables o fracción. • <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela con el siguiente estándar: una plaza vehículo industrial medio por cada empresa radicada, destinando al menos una de las plazas del minipolígono para un vehículo industrial pesado. • <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m de parcela no ocupada por la edificación
--	--

USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Ajardinamiento • Aparcamiento • Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo a fachada)
No permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Almacenaje • Construcciones auxiliares • Depósito de residuos no controlados

ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIA AISLADA	4
TIPOLOGÍA	Naves Aisladas	

USOS

Característicos	Industrial.
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios empresariales • Oficinas • Comercial • Servicios recreativos en la categoría ii) • Otros servicios terciarios (Según P.G.) • Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	7.000 m
Parcela máxima	25.000 m
Frente mínimo	40 m
Retranqueos mínimos	
A alineación exterior	10 m
A linderos laterales	10 m
A lindero trasero	10 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,60 m /m
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	12 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 35% de la edificabilidad total.
-------------------------------	---

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 75 m edificables o fracción. • <i>Carga y descarga.</i> La zona de carga y descarga será de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial pesado por cada 2.000 m ó fracción de superficie construida. • <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m de parcela no ocupada por la edificación
--	--

USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Ajardinamiento • Aparcamiento • Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo de fachada)
No permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Almacenaje • Construcciones auxiliares • Depósito de residuos no controlados

ZONA DE ORDENANZA	INDUSTRIA SINGULAR	5
TIPOLOGÍA	Nave aislada	

USOS

Característicos	Industria en general
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios empresariales • Oficinas • Otros servicios terciarios (Según P.G.) • Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	La establecida gráficamente	
Frente mínimo	El existente	
Retranqueos mínimos	<p>En el caso que se produjera la agregación de parcelas con la parcela del polígono colindante, este retranqueo quedaría sin efecto, siendo de aplicación las distancias entre edificaciones dentro de la propia parcela.</p>	
A alineación exterior		10 m con carácter general 7 m al vial D
A lindero trasero		5 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,52 m /m
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	<p>En las edificaciones propias del proceso industrial, la limitación de altura se adecuará a las necesidades productivas.</p> <p>En los usos compatibles, en edificio exento, de almacenamiento, oficinas y de servicios la altura máxima será de 12 m. Las instalaciones podrán rebasar puntualmente la altura fijada, justificándolo debidamente. Los usos compatibles no podrán instalarse sobre las plantas industriales.</p> <p>Se permiten 3 plantas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - El uso de almacenamiento se desarrolla en una planta. - El uso de servicios se desarrolla en dos plantas - El uso industrial se podrá desarrollar en tres plantas.
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> • En el cómputo de la edificabilidad y ocupación no se computarán las siguientes instalaciones: <ul style="list-style-type: none"> ○ Planta de tratamiento de efluentes ○ Depósitos al servicio del proceso productivo
-------------------------------	---

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m. • <i>Edificaciones adosadas:</i> En edificaciones adosadas por necesidades del proceso industrial continuo que comparten medianera no habrá límite de altura en la vertical compartida. • <i>Frente continuo:</i> Por necesidad de las edificaciones del proceso continuo de la fábrica, no existirá límite de longitud en el frente de edificación. Las medidas de seguridad estarán
--------------------------------------	---

	<p>resueltas en función de los usos específicos que se desarrollen ajustándose a la normativa sectorial de aplicación.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>Instalaciones de suministro de proceso:</i> Se permite el paso sobre viales internos, entre edificaciones donde se esté efectuando el proceso industrial, de los rack de tuberías y cables para la conducción de fluidos, cables eléctricos, conductores, sistemas de comunicaciones, red contra incendios, etc. Los rack de conductores, cuando sea requerido por las instalaciones, podrán estar adosados en las fachadas de las edificaciones.
--	---

<p>CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m edificables o fracción. ● <i>Carga y descarga.</i> Para el estacionamiento de vehículos industriales pesados se dotará a la parcela de aparcamientos en la cantidad mínima de uno por cada 3.000 m ó fracción de superficie construida. ● <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/100 m de parcela no ocupada por la edificación ● <i>Cerramientos de parcela:</i> No existirá limitación en altura para el cerramiento exterior de parcela por motivos de seguridad de las instalaciones. Los cerramientos deberán ser permeables visualmente a partir de una altura mínima de 1,50 m, se deberán disponer pantallas vegetales para contribuir a la calidad ambiental del entorno
---	--

USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

<p>Permitidos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Ajardinamiento ● Aparcamiento ● Instalaciones auxiliares ● Depósitos al servicio del proceso productivo
<p>No permitidos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Almacenaje ● Construcciones auxiliares ● Depósito de residuos no controlados

ZONA DE ORDENANZA	MINIPOLÍGONO	6
TIPOLOGÍA	Naves Adosadas	

USOS

Característicos	Industrial.
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios empresariales • Oficinas • Comercial • Servicios recreativos en la categoría ii) • Otros servicios terciarios (Según P.G.) • Dotaciones y Servicios en todas sus clases.
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	Las establecidas gráficamente
Frente mínimo	30 m
Retranqueos mínimos	
A alineación exterior	5,50 m
A linderos laterales	5,50 m
A lindero trasero	5,50 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	0,70 m /m
Ocupación máxima	50%
Altura máxima	9 m, 2 plantas, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.
Altura mínima	4,50 m de altura libre de obstáculos en uso industrial 3,50 m de altura libre para usos compatibles, excepto oficinas que será de 2,70 m
Sótano	1 planta

CONDICIONES DE VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> • Se podrá destinar a los usos compatibles como máximo el 35% de la edificabilidad total.
-------------------------------	---

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 5,50 m. • <i>Superficie de naves en planta baja:</i> Mínima 150 m Máxima: 1.000 m • La superficie de la planta alta será como máximo el 40% de la de planta baja. • <i>Frente mínimo:</i> 9,00 m
--------------------------------------	--

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m edificables o fracción. • <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela con el siguiente estándar: una plaza vehículo industrial medio por cada empresa radicada, destinando al menos una de las plazas del minipolígono para un vehículo industrial pesado. • <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/150 m de parcela no ocupada por la edificación • <i>Vallado.</i> La parcela debe quedar vallada y cerrada con puertas.
--	---

CONDICIONES DE TRAMITACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberá presentar proyecto y solicitud de licencia de urbanización independiente del proyecto y licencia de edificación.
-----------------------------------	--

USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Ajardinamiento • Aparcamiento
No permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Almacenaje • Instalaciones auxiliares • Construcciones auxiliares • Depósito de residuos no controlados

ZONA DE ORDENANZA	TERCIARIO	7
TIPOLOGÍA	Edificaciones aisladas	

USOS

Característicos	Servicios terciarios.
Complementarios	Garaje-aparcamiento
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> • Dotaciones y Servicios en todas sus clases. • Industrial de servicios empresariales
Prohibidos	El resto de los no mencionados

PARCELACIÓN

Parcela mínima	2.000 m
Parcela máxima	10.000 m
Frente mínimo	35 m
Retranqueos mínimos	10 m
A alineación exterior	Una vez la altura de la edificación, con un mínimo de 7,00 m
A linderos laterales	Una vez la altura de la edificación, con un mínimo de 7,00 m
A linderos traseros	Una vez la altura de la edificación, con un mínimo de 7,00 m

VOLUMEN

Edificabilidad máxima	1,20 m /m
Ocupación máxima	45%
Altura máxima	12 m, 3 plantas
Altura mínima	3,50 m de altura libre para usos compatibles
Sótano	2 plantas

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 7,00 m.
--------------------------------------	---

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 m edificables o fracción. • <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, debiendo preverse como mínimo una plaza de vehículo industrial medio por cada empresa radicada, destinando al menos una de las plazas de la parcela para un vehículo industrial pesado. • <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m de parcela no ocupada por la edificación
--	--

USOS EN LOS ESPACIOS DE RETRANQUEO

Permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Ajardinamiento • Aparcamiento • Construcciones auxiliares, como puesto de control y seguridad en la entrada • Instalaciones auxiliares (excepto en el retranqueo a fachada)
No permitidos	<ul style="list-style-type: none"> • Almacenaje • Depósito de residuos no controlados

ZONA DE ORDENANZA	EQUIPAMIENTO	8
TIPOLOGÍA	Edificación aislada, con las características propias del destino del equipamiento	

USOS

Característicos	Dotaciones y Servicios.
Complementarios	<ul style="list-style-type: none"> ● Garaje - aparcamiento. ● Servicios terciarios
Compatibles	Servicios terciarios.
Condicionados	Vivienda de guardería
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

PARCELACIÓN

Parcela mínima	No se fija
Frente mínimo	No se fija
Retranqueos mínimos	
A fachada	10 m
A linderos	10 m

VOLUMEN

Edificabilidad	1,00 m ² /m ²
Ocupación	45%
Altura máxima	12 m, 3 plantas
Altura mínima	3,50 m de altura libre
Sótano	1 planta

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Separación entre edificios:</i> Se deberá guardar una separación entre edificios dentro de la misma parcela igual a la altura de la edificación más alta, con un mínimo de 10 m.
-----------------------------------	---

CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>Plazas de aparcamiento.</i> Se deberá garantizar en el interior de la parcela la previsión como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 m edificables o fracción. ● <i>Carga y descarga.</i> Se deberán garantizar las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, debiendo reservar como mínimo una plaza de vehículo industrial medio cada 2.000 m² construidos o fracción. ● <i>Ajardinamiento.</i> Se deberá garantizar el ajardinamiento de los espacios libres, con un mínimo: 1 árbol/75 m de parcela no ocupada por la edificación
--	--

ZONA DE ORDENANZA	ZONA VERDE	9
TIPOLOGÍA		

USOS

Característicos	Espacios libres de dominio y uso público.
Compatibles	<ul style="list-style-type: none"> ● Espectáculos y deportivo público en instalaciones al aire libre. ● Servicios asociados al disfrute de la zona verde.
Prohibidos	El resto de los no mencionados.

VOLUMEN

Edificabilidad	0,02 m ² /m ²
Ocupación	
Uso deportivo	30%
Uso espectáculos	15%
Edificación auxiliar	2%
Altura máxima	5 m, 1 planta
Altura mínima	3,00 m de altura libre
Retranqueos mínimos a todos los linderos	3 m