

## administración local

### AYUNTAMIENTOS

#### HERENCIA

##### ANUNCIO

De conformidad con lo previsto en el artículo 101.3 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se procede a la publicación del contenido normativo del documento de ordenación aprobado conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora siguiente, en los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

- Denominación del PAU: "2ª Ampliación del Polígono Industrial UE 5-05 Ampliada NNSS".
- Agente Urbanizador: Ayuntamiento de Herencia.
- Tipo de Gestión: Directa.
- Informe Preceptivo y Vinculante de CPOT Y T de sesión: 2 de julio de 2018.
- Aprobación Definitiva Ayuntamiento: Acuerdo Pleno de sesión de fecha 26 de julio de 2018.
- Número de Inscripción en el Registro: 223. Fecha de inscripción: 14 de diciembre de 2020.

Contenido normativo:

##### Artículo 1. Objeto.

El presente Plan Parcial de Mejora, de iniciativa pública municipal, tiene por objeto el establecimiento de la ordenación estructural y detallada y el régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito de aplicación establecido en el artículo siguiente, conforme a las especificaciones contenidas en el artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (en adelante TRLOTAU), aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre (en adelante RPLOTAU).

##### Artículo 2. Naturaleza y ámbito de aplicación.

1. El presente Plan Parcial de Mejora posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

2. Forma parte de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora de la Segunda Ampliación del Polígono Industrial de Herencia, U.E. ampliada de las Normas Subsidiarias de Herencia (en adelante NNSS).

3. Será de aplicación en todo el ámbito territorial del Sector Segunda Ampliación del Polígono Industrial de Herencia, cuyos límites se encuentran grafiados en los planos de ordenación.

##### Artículo 3. Vigencia.

La ordenación detallada y el régimen de uso y de la edificación contenida en el presente Plan Parcial tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación de alguno de sus elementos en los términos y condiciones establecidas por los artículos 39, 40 y 41 del TRLOTAU.

##### Artículo 4. Efectos.

El presente Plan Parcial de Mejora, una vez publicada su Aprobación Definitiva en la forma prevista en el artículo 42.2 del TRLOTAU, 157 del RPLOTAU y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de dicha Ley, será público ejecutivo y obligatorio.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

**Artículo 5. Obligatoriedad.**

El presente Plan Parcial de Mejora obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

**Artículo 6. Documentación del Plan Parcial de Mejora**

El presente Plan Parcial de Mejora contiene los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa
2. Memoria Justificativa
3. Normas Urbanísticas
4. Planos de Información
5. Planos de Ordenación

**Artículo 7. Remisión normativa.**

Para lo no regulado expresamente por estas Normas Urbanísticas se estará a lo dispuesto en la normativa del planeamiento general vigente en Herencia en cada momento.

**Artículo 8. Interpretación.**

1. Las determinaciones del Plan Parcial de Mejora se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar; conforme al artículo 3.1. del Código Civil.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño), si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

3. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

4. La interpretación de la misma corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Herencia, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Castilla-La Mancha y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

5. Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Herencia, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este documento, en la forma prevista planeamiento general vigente en Herencia en cada momento.

**TÍTULO II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.****Artículo 9. Las determinaciones del Plan Parcial de Mejora.**

1. El presente Plan Parcial de Mejora establece, en los términos del artículo 56.3 del RPTRLO-TAU, las siguientes determinaciones:

a) Las de la ordenación estructural prevista en el artículo 24.1 del TRLOTAU y concordantes del RPLOTAU, con los límites y las condiciones contempladas en el artículo 57 de dicho Reglamento.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

a) Las de la ordenación detallada prevista en el artículo 24.2 y concordantes del RPLOTAU.

Artículo 10. Las determinaciones básicas de la ordenación estructural.

El presente Plan Parcial de Mejora establece, conforme a lo previsto en el artículo 56.3 del RP-TRLOTAU, en los términos del artículo 24.1 del TRLOTAU y concordantes del RPLOTAU, las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

1. Clasificación de suelo: Urbanizable.

2. Delimitación de un único sector de planeamiento parcial, con una superficie de 170.527,20 m2 de suelo.

3. Uso global: Industrial.

4. Intensidad edificatoria:

a. Coeficiente de edificabilidad global: 0,5845 metros cuadrados techo por cada metro cuadrado de suelo.

b. Edificabilidad máxima: 99.675 metros cuadrados de techo.

5. Densidad poblacional: 0,00 habitantes por hectárea.

6. Delimitación de una única área de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, conforme a los artículos 12 y 13 de estas Normas Urbanísticas.

7. Inclusión del Sistema General de Comunicaciones (nudo de acceso al polígono), denominado en la planimetría como SGC-1, cuya solución de diseño definitiva será propuesta por el Proyecto de Urbanización.

Artículo 11. Las determinaciones básicas de la ordenación detallada.

El presente Plan Parcial de Mejora establece, conforme a lo previsto en el artículo 56.3 del RP-TRLOTAU, en los términos del artículo 24.2 del TRLOTAU y concordantes del RPLOTAU, las siguientes determinaciones de la ordenación detallada:

1. Define el trazado viario del sector y su enlace con el viario existente, señalando las alineaciones y rasantes, según planimetría adjunta.

2. Establece los usos pormenorizados las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas; definiendo dos zonas de ordenanza distintas, según el artículo 36 de estas Normas Urbanísticas.

3. Delimita los espacios públicos y los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local:

Zonas verdes: 17.329,53 metros cuadrados de suelo.

Equipamientos: 8.486,67 metros cuadrados de suelo.

Comunicaciones: Según ordenación grafiada.

4. Define el trazado y características de las redes de infraestructuras, así como las condiciones para su realización.

5. Se delimita una única unidad de actuación coincidente con la totalidad del sector, pudiéndose establecer otra delimitación y la ejecución por etapas en las condiciones previstas en el TRLOTAU.

Artículo 12. Área de reparto y aprovechamientos urbanísticos.

1. Se delimita una única área de reparto coincidente con el ámbito del sector, incluido el sistema general SGC- 1; con una superficie total de 170.527,20 metros cuadrados de suelo.

2. Se establecen los siguientes aprovechamientos urbanísticos para el área de reparto única:

a) Aprovechamiento tipo: 0,5845 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo.

b) Aprovechamiento objetivo ponderado total: 99.675,09 unidades de aprovechamiento.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

c) Aprovechamiento privativo (90% del objetivo): 89.707,58 unidades de aprovechamiento.

d) Aprovechamiento para la administración (10% del objetivo): 9.967,51 unidades de aprovechamiento.

3. En caso de que la totalidad de los terrenos sean de titularidad pública, el aprovech. para la administración se podrá incrementar hasta el 100% del objetivo, reduciéndose el aprovechamiento privativo al 0%.

Artículo 13. Coeficientes de ponderación.

1. El coeficiente de ponderación utilizado para el uso industrial es 1.

2. Los Proyectos de Reparcelación que se lleven a cabo en el ámbito del presente Plan Parcial de Mejora podrán establecer otros coeficientes correctores, en los términos del artículo 72 del TRLOTAU y 34.1 del RPLOTAU.

Artículo 14. Unidades de actuación.

1. El presente Plan Parcial de Mejora delimita todo el ámbito del Sector Segunda ampliación del Polígono Industrial como una única Unidad de Actuación, susceptible de división en fases de obras de urbanización; siendo el sistema de actuación establecido, el de gestión directa.

2. No obstante lo anterior, se podrán delimitar cuantas unidades de actuación se consideren necesarias, a ejecutar por el sistema de actuación que se considere más oportuno en cada momento; en los términos establecidos en el TRLOTAU.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, LA PARCELACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.

Artículo 15. Regulación de los usos.

A los efectos de este Plan Parcial de Mejora, los usos globales, pormenorizados, mayoritarios y compatibles serán los establecidos en las ordenanzas de zona de esta normativa, con las definiciones recogidas en el Anexo 1 del RPLOTAU.

Artículo 16. Condiciones generales de los usos.

1. El presente Plan Parcial de Mejora establece como uso global el Industrial.

2. Los usos pormenorizados permitidos por el presente Plan Parcial de Mejora son los siguientes:

a) Industrial en todas sus categorías.

b) Terciario en todas sus categorías.

c) Dotacional en todas sus categorías.

Artículo 17. Los Estudios de Detalles.

1. A efectos de facilitar la adaptación del ámbito a las demandas de actividad productiva, se podrán formular Estudios de Detalle en el ámbito del presente Plan Parcial de Mejora con las condiciones y los límites establecidos en el artículo 72 y 73 del RPLOTAU y el planeamiento general vigente de Herencia.

2. Se considera expresamente permitida la redacción de Estudios de Detalle para la apertura de nuevos viales.

Artículo 18. Parcelación.

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes.

2. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las condiciones particulares de la presente normativa urbanística.

3. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

4. Se admite la configuración de complejos inmobiliarios privados o situaciones de propiedad horizontal tumbada, con aplicación, según proceda, del artículo 26 del Texto refundido de la Ley de Sue-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

lo y Rehabilitación Urbana, aprobada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Con esta finalidad, podrán proyectarse viales interiores de carácter privado, como elementos comunes.

Artículo 19. Consideraciones y armonización de las construcciones con el entorno.

Las obras de nueva edificación serán proyectadas tomando en consideración:

- a) La topografía del terreno, minimizando los movimientos de tierras.
- b) La posición del terreno respecto de hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona.
- c) La incidencia, en términos de soleamiento y ventilación, de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta.
- d) La adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Artículo 20. Fachadas y cubiertas.

1. Todas las fachadas del edificio, incluidas las laterales y traseras, se tratarán en composición y materiales con la debida dignidad y en consonancia con las fachadas denominadas principales.
2. Los paños medianeros que pudieran quedar al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Artículo 21. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres interiores de parcela.

Los espacios libres interiores de las parcelas deberán ajardinarse o pavimentarse adecuadamente, no diferenciándose en lo relativo a sus calidades y acabados, con el resto de espacios libres de la urbanización.

Artículo 22. Previsión de plazas de aparcamiento de vehículos.

Se preverá una plaza de aparcamiento de carácter privada, en el interior de la parcela, por cada 200 metros cuadrado de techo construido de uso industrial, terciario o dotacional.

Artículo 23. Previsión de aparcamiento de bicicletas.

Las actividades que prevean un número superior a 10 trabajadores contarán en el interior de la parcela con un estacionamiento específico para bicicletas, tipo bicicletero o similar, a razón de 1 plaza por cada 5 trabajadores, con un mínimo de 5 plazas.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 24. Red de abastecimiento de agua potable.

En lo referente al diseño y ejecución de las redes de abastecimiento de agua potable, se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente de Herencia y a las recomendaciones que la empresa suministradora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

Artículo 25. Red de riego.

1. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de riego, se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente de Herencia y a las recomendaciones de los servicios técnicos municipales y del servicio de parques y jardines.
2. Los proyectos de urbanización preverán la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

Artículo 26. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. La red de saneamiento será separativa.
2. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales, se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente de Herencia y a las recomendaciones que la empresa suministradora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**Artículo 27. Infraestructuras para la energía eléctrica.**

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura de energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica; y demás legislación vigente.

2. En lo referente al diseño y ejecución de las redes se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia y las normas técnicas, especificaciones particulares y recomendaciones que la empresa distribuidora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

Previo a la aprobación de los proyectos de urbanización se deberá recabar informe de la compañía suministradora sobre la idoneidad de las infraestructuras.

3. El proyecto de reparcelación preverá parcelas independientes para los centros de transformación previstos en el proyecto de urbanización.

**Artículo 28. Instalaciones de alumbrado público.**

1. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de alumbrado público, se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente de Herencia, el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07; y a las recomendaciones que los servicios técnicos municipales estimen de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

2. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa.

**Artículo 29. Red de gas.**

1. Los proyectos de urbanización podrán incluir las canalizaciones de gas para suministro a los diferentes usos previstos. Para ello, previamente, se solicitará informe a las compañías gestoras del servicio que operen en el término municipal, sobre el interés de distribución y la capacidad de prestación de dicho servicio.

2. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación vigente y, en su caso, por los mecanismos que se acuerden entre el Ayuntamiento y la compañía.

3. La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización.

**Artículo 30. Infraestructuras de telecomunicaciones.**

1. Los proyectos de urbanización preverán las canalizaciones para la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones en el dominio público, que garanticen el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias; en las condiciones establecidas en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Para ello, los proyectos de urbanización recabarán informe previo de la Administración competente en la materia, sobre las características de la red y de cuantas compañías operen en la ciudad, sobre el interés de utilización de dichas infraestructuras y sus condiciones técnicas.

2. Conforme a lo previsto en el artículo 36 de la mencionada Ley, las infraestructuras anteriores pasarán a integrarse en el dominio público de titularidad municipal. El Ayuntamiento pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3. Los proyectos de urbanización podrán prever las infraestructuras necesarias para el despliegue de la red de fibra óptica municipal, conforme a las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

Artículo 31. Disposiciones generales para la ordenación del vuelo y subsuelo para instalaciones urbanas.

1. En lo referente a las condiciones generales para la ordenación del vuelo y subsuelo para las infraestructuras urbanas, se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente de Herencia y a las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas. Para ello, incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc.

Artículo 32. Pavimentación de las vías públicas.

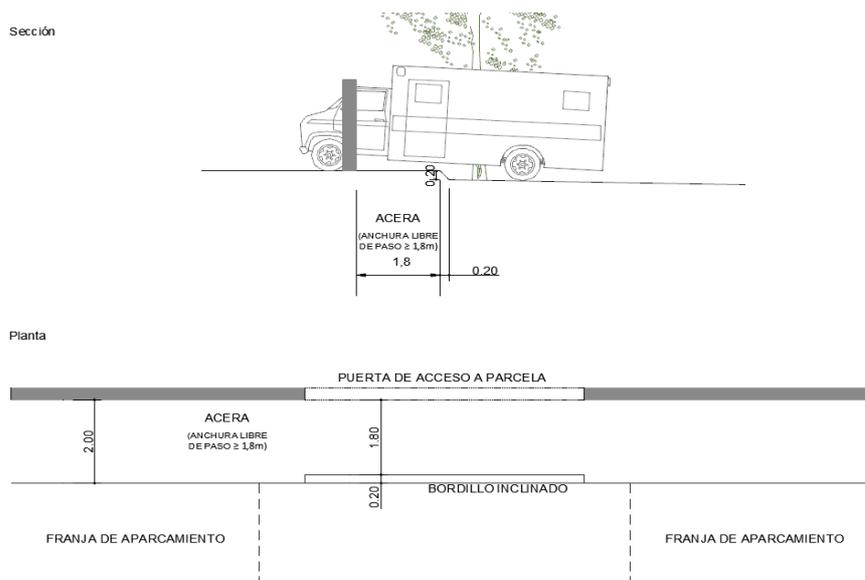
1. En lo referente al diseño y ejecución de la pavimentación de las vías públicas, se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente de Herencia y a las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

2. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 0,40% para evacuación de las aguas pluviales. La pendiente transversal del viario será del 2%.

Artículo 33. Condiciones de accesibilidad del espacio público

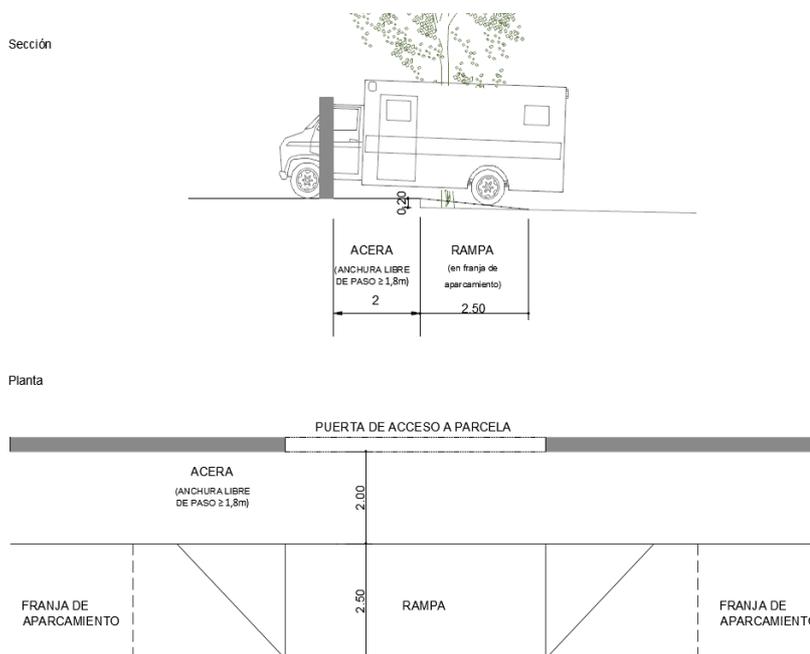
1. Los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento de los parámetros más restrictivos de entre los previstos en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

2. No se admitirán vados vehiculares para acceso a las parcelas, debiéndose adoptar, como norma general, la solución de la imagen adjunta (Opción 1).



Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3. Siempre que se justifique el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22.5.2º del Reglamento de Planeamiento, se podrá disponer una rampa ocupando la franja de aparcamiento público, según la solución de la imagen adjunta (Opción 2).



#### Artículo 34. Plantaciones de arbolado y jardinería.

1. En lo referente al diseño y ejecución de las plantaciones de arbolado y jardinería, se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente de Herencia y a las recomendaciones de los servicios técnicos municipales y del servicio de parques y jardines.

2. Los proyectos de urbanización preverán, además de la jardinería propia de las zonas verdes, la posibilidad de plantación de árboles de sombra, en hilera, en las aceras en las que sea posible.

3. Los árboles serán, preferentemente, de sombra o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo, resistentes al medio urbano y con raíces poco agresivas.

#### Artículo 35. Red de carriles bici.

1. Los proyectos de urbanización preverán una red continua de carriles bici que discurrirá por los espacios libres y zonas verdes, así como de ciclovías, consistente en un carril en cada sentido compartido por bicicletas y automóviles con un límite de velocidad de 30 kilómetros por hora; todo ello según la disposición orientativa grafiada en los planos de ordenación.

2. Vinculados a la red anterior, el proyecto de urbanización preverá la localización de estacionamiento para bicicletas en las proximidades de los equipamientos públicos y zonas verdes más relevantes.

### TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA.

#### Capítulo 1. Condiciones Generales.

#### Artículo 36. Zonas de Ordenanza.

1. El presente Plan Parcial de Mejora establece dos zonas de ordenanzas, de usos lucrativos, en el ámbito del sector:

- a) Industrial Grado 1.
- b) Industrial Grado 2.

2. El presente Título establece la regulación de cada una de las zonas anteriores.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

## Capítulo 2. Condiciones particulares de la Zona Industrial Grado 1.

### Artículo 37. Identificación y tipología.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas que, como tales, designa el plano O.1 Calificación, identificadas como Industrial Grado 1, y que comprenden terrenos de uso Industrial definidos en el presente Plan Parcial de Mejora.

2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial adosada a medianerías, con una formalización intensiva en parcela, aunque se admite la tipología aislada exenta siempre que quede justificado en el correspondiente proyecto de edificación la correcta integración con las edificaciones colindantes.

### Artículo 38. Condiciones de uso.

1. El uso característico es el Industrial en todas las categorías previstas en el Anexo 1 del RPLO-TAU, salvo aquellas que por razones medioambientales no sean posibles.

2. Además de las edificaciones propias del uso industrial, se permitirán otros usos, construcciones e instalaciones vinculados a la actividad que se desarrolle.

3. Se considerarán usos compatibles los siguientes:

- a) Terciario en todas sus categorías.
- b) Equipamientos en todas sus categorías.

### Artículo 39. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas tendrán una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.

2. El lindero frontal a vial público tendrá una dimensión mínima de 15 metros.

3. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual a la dimensión mínima establecida por el lindero frontal.

### Artículo 40. Condiciones de edificación.

1. Condiciones de ocupación y posición.

a) Como criterio general las edificaciones y construcciones bajo y sobre rasante podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no superen la edificabilidad neta que le corresponde. Así mismo la edificación sobre rasante debe cumplir la separación a linderos y alineaciones definidas en el siguiente párrafo.

b) Las edificaciones y construcciones se adosarán a las medianerías laterales, tendrán un retranqueo obligatorio de 5 metros de la alineación exterior, según el plano O.1 Calificación. En los casos que, de forma justificada, conforme al artículo 37.2 de estas Normas Urbanísticas, se opte por una solución aislada, el retranqueo mínimo de la edificación al resto de linderos será de 5 metros.

c) La superficie de parcela libre de edificación así como las plantas bajo rasante podrán ser ocupadas por plazas de aparcamientos de tal manera que se cumpla el estándar de aparcamiento establecido en el artículo 22 de estas Normas Urbanísticas.

d) Se preverá el espacio necesario en el interior de las parcelas para realizar trabajos de carga y descarga, según justificación razonada del proyecto de implantación de la actividad.

2. Condiciones de forma y volumen.

a) La altura máxima permitida de las edificaciones será de 3 plantas (PB+2) y 11 metros.

b) Por encima de las alturas máximas anteriores solo se permitirán castilletes de escaleras y ascensores, y equipos e instalaciones al servicio del edificio; siempre que se justifique su necesidad para el uso concreto que se pretenda implantar. También se permitirá la colocación de anuncios publicitarios por encima de la altura máxima.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

c) La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de 4,5 metros para usos industriales, 3,5 para usos terciarios comerciales y 3 m. para el resto de usos compatibles regulados en estas Normas Urbanísticas.

d) Se permitirán los sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido el uso de los mismos para locales de trabajo. Cuando estos se utilicen para aparcamientos, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente en materia de garajes y aparcamientos.

### 3. Condiciones de edificabilidad.

a) El coeficiente de edificabilidad neta por parcela será de uno con veinte metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

b) La edificabilidad bajo rasante será computable salvo en los casos en los que se destine a aparcamiento.

### Artículo 41. Condiciones particulares de estética y paisaje.

1. La estética de las construcciones e instal. deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de fachada. En este sentido, se deberá asegurar y justificar la calidad visual desde todos los viales.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

3. El límite de la parcela, en su frente a vial, se materializará con un cerramiento metálico sobre basamento macizo de 0,5 m. de altura, con una altura total de 2 m. Previa autorización municipal, por razones de diseño o para la mejor integración de edificaciones de estética singular o no convencional en el entorno urbano, podrá no construirse la totalidad o parte de tal cerramiento. En ningún caso se admitirá en zonas de muelles de carga y descarga con el fin de evitar que los vehículos durante dicho proceso puedan invadir el acerado al no contar con valla de cerramiento.

4. Como norma general, el ancho de los accesos rodados a las parcelas no será superior a 5 m. Se permitirán anchos superiores cuando se justifique su necesidad para el correcto funcionamiento de la actividad.

5. Las puertas de acceso a las parcelas no podrán invadir la vía pública.

6. Cuando sea necesario establecer rampas, se ejecutarán en el interior de la parcela, con un tramo de acuerdo mínimo de 5 m, a partir de la alineación oficial, y tendrán una pendiente máxima del 12% en las calzadas, y del 6% en las aceras o accesos peatonales.

### Capítulo 3. Condiciones particulares Ordenanza Industrial Grado 2

#### Artículo 42. Identificación y tipología.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas que, como tales, designa el plano O.1 Calificación, identificadas como Industrial Grado 2, y que comprenden terrenos de uso Industrial definidos en el presente P. P. de Mejora.

2. Los edificios responderán a la tipología de edificación industrial aislada exenta, con una formalización extensiva en parcela.

#### Artículo 43. Condiciones de uso.

1. El uso característico es el Industrial en todas las categorías previstas en el Anexo 1 del RPLO-TAU, salvo aquellas que por razones medioambientales no sean posibles.

2. Además de las edificaciones propias del uso industrial, se permitirán otros usos, construcciones e instalaciones vinculados a la actividad que se desarrolle.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

3. Se considerarán usos compatibles los siguientes:

- a) Terciario en todas sus categorías.
- b) Equipamientos en todas sus categorías.

Artículo 44. Condiciones de parcelación.

- 1. Las parcelas tendrán una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.
- 2. El lindero frontal a vial público tendrá una dimensión mínima de 50 metros.
- 3. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida por el lindero frontal.

Artículo 45. Condiciones de edificación.

1. Condiciones de ocupación y posición.

a) Como criterio general las edificaciones y construcciones bajo y sobre rasante podrán ocupar la totalidad de la superficie de parcela, siempre que no superen la edificabilidad neta que le corresponde, así mismo la edificación sobre rasante debe cumplir la separación a linderos y alineaciones definidas en el siguientes párrafo.

b) Las edificaciones y construcciones deberán retranquearse un mínimo de 10 m. de la alineación exterior de la parcela y 5 metros del resto de linderos, exceptuando las construcciones y edificaciones de control de acceso.

c) La superficie de parcela libre de edificación así como las plantas bajo rasante podrán ser ocupadas por plazas de aparcamientos de tal manera que se cumpla el estándar de aparcamiento establecido en el artículo 22 de estas Normas Urbanísticas.

d) Se preverá el espacio necesario en el interior de las parcelas para realizar trabajos de carga y descarga, según justificación razonada del proyecto de implantación de la actividad.

2. Condiciones de forma y volumen.

a) La altura máxima permitida de las edificaciones será de 3 plantas (PB+2) y 11 metros.

b) De manera justificada, por necesidades de la actividad específica a implantar, se podrá llegar a una altura máx. de 20 m. en el 25% de la superficie de parcela. En estos casos, el nº de plantas previsto en el apartado anterior será susceptible de aumentarse mediante Estudio de Detalle, sin sobrepasar la altura máx. en metros.

c) Por encima de las alturas máximas anteriores solo se permitirán castilletes de escaleras y ascensores, y equipos e instalaciones al servicio del edificio; siempre que se justifique su necesidad para el uso concreto que se pretenda implantar. También se permitirá la colocación de anuncios publicitarios por encima de la altura máxima.

d) La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de 4,5 metros para usos industriales, 3,5 para usos terciarios comerciales y 3 m. para el resto de usos compatibles regulados en estas Normas Urbanísticas.

e) Se permitirán los sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido el uso de los mismos para locales de trabajo. Cuando estos se utilicen para aparcamientos, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente en materia de garajes y aparcamientos.

3. Condiciones de edificabilidad.

a) El coeficiente de edificabilidad neta por parcela será de cero con ochenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

b) La edificabilidad bajo rasante será computable salvo en los casos en los que se destine a aparcamiento.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 46. Condiciones particulares de estética y paisaje.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de fachada. En este sentido, se deberá asegurar y justificar la calidad visual desde todos los viales, debiéndose prestar especial atención a los perimetrales y, en concreto, al acceso a la ciudad desde Alcázar de San Juan por la carretera CM-3165.

2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

3. El límite de la parcela, en su frente a vial, se materializará con un cerramiento metálico sobre basamento macizo de 0,5 m. de altura, con una altura total de 2 m. Previa autorización municipal, por razones de diseño o para la mejor integración de edificaciones de estética singular o no convencional en el entorno urbano, podrá no construirse la totalidad o parte de tal cerramiento. En ningún caso se admitirá en zonas de muelles de carga y descarga con el fin de evitar que los vehículos durante dicho proceso puedan invadir el acerado al no contar con valla de cerramiento.

4. Como norma general, el ancho de los accesos rodados a las parcelas no será superior a 5 m. Se permitirán anchos superiores cuando se justifique su necesidad para el correcto funcionamiento de la actividad.

5. Las puertas de acceso a las parcelas no podrán invadir la vía pública.

6. Cuando sea necesario establecer rampas, se ejecutarán en el interior de la parcela, con un tramo de acuerdo mínimo de 5 m, a partir de la alineación oficial, y tendrán una pendiente máxima del 12% en las calzadas, y del 6% en las aceras o accesos peatonales.

Capítulo 4. Condiciones particulares de los Equipamientos.

Artículo 47. Identificación y tipología.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas que, como tales, designa el plano O.1 Calificación, identificadas como Equipamientos, y que comprenden terrenos de uso dotacional equipamiento definidos en el presente Plan Parcial de Mejora.

2. Los edificios responderán a tipología libre.

Artículo 48. Condiciones de uso.

1. El uso global es el Dotacional, siendo el uso pormenorizado característico el de Equipamiento en todas las categorías previstas en el Anexo 1 del RPLOTAU.

2. Además de las edificaciones propias del uso Equipamiento, se permitirán otros usos, construcciones e instalaciones vinculados a la actividad que se desarrolle.

3. Se considerarán usos compatibles los siguientes:

a) Terciario en todas sus categorías.

Artículo 49. Condiciones de los equipamientos.

1. Se permitirá la parcelación, previa justificación de su necesidad.

2. Las edificaciones se considerarán singulares, por lo que no se establecen límites a los parámetros urbanísticos, que serán justificados por los correspondientes proyectos que los desarrollen y aprobados por los servicios técnicos municipales.

Capítulo 5. Condiciones particulares de las Zonas Verdes.

Artículo 50. Identificación.

Se incluyen en este ámbito las áreas que, como tales, designa el plano O.1 Calificación, identificadas como Zonas Verdes, y que comprenden terrenos de uso dotacional zonas verdes definidos en el presente Plan Parcial de Mejora.

Artículo 51. Condiciones de uso.

1. El uso global es el Dotacional, siendo el uso característico pormenorizado el de Zonas Verdes públicas.

2. Se considerarán usos compatibles, los siguientes:

a) Dotacional, en las categorías de Comunicaciones, Infraestructuras-servicios urbanos y Cultural-Deportivo.

b) Terciario, en las categorías de Comercial y Recreativo.

3. Los usos compatibles anteriores tendrán las limitaciones establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 52. Construcciones o instalaciones permanentes permitidas en las zonas verdes

1. En las zonas verdes no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes que las siguientes:

a) Las destinadas al propio mantenimiento.

b) Para infraestructuras urbanas.

c) Las destinadas a aseos públicos.

d) Viales auxiliares de acceso rodado.

e) Las destinadas a estacionamiento de vehículos.

f) Las destinadas a huertos sociales, incluidas las edificaciones de mantenimiento y aseo complementarias.

g) Las destinadas a kiosco-bar, floristería, kiosco para la venta de prensa, golosinas, refrescos, helados o similares.

h) Las destinadas a la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libre.

2. La suma de las superficies cubiertas permanentes no podrá superar el cinco 5% por ciento de la superficie total de la zona verde de que se trate y la altura máxima de la edificación será de 1 planta.

3. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al 15% de la superficie total de la zona verde.

6. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del 20% de la superficie total de la zona verde.

Artículo 53. Características de las zonas verdes

1. Las zonas verdes tendrán las características establecidas en el artículo 24.1 y 2 del RPLOTAU.

2. Se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Herencia a 28 de julio de 2021.- El Alcalde, Sergio García-Navas Corrales.

**Anuncio número 2487**

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>