

## SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE VILLARROBLEDO

#### ANUNCIO

El Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 5 de mayo de 2020 adoptó el siguiente acuerdo:

- Aprobar definitivamente el nuevo texto refundido del Plan Parcial de Mejora que supone una modificación respecto del aprobado el 25 de febrero de 2019.
- Publicar íntegramente en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia el contenido normativo del nuevo TR del Plan Parcial.

Según dispone el artículo 101.2 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la LOTAU, se hace constar que:

El ámbito objeto de actuación, está configurado por las siguientes fincas del Catastro de Rústica del término municipal de Villarrobledo:

- Polígono 161, parcela 10, incluida parcialmente.
- Polígono 162, parcelas 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 74, 76, 78, 79, 82, 83 y 87 y 1652 de diseminados.
- Polígono 171, parcelas 85, 136, 137, 138, 139 y 207, todas ellas incluidas parcialmente.

#### **Plan Parcial de Mejora Sector POLALSA texto refundido de diciembre 2019 de las Normas Urbanísticas**

##### **NORMAS DE EDIFICACIÓN**

##### **CONTENIDO**

1.1.1. Las Normas Urbanísticas (NN. UU.) definirán las condiciones generales de la edificación, los usos permitidos, la edificabilidad, el volumen y la forma de los edificios, su relación con el entorno y las dotaciones mínimas, para el ámbito de la ordenación del Sector POLALSA. Serán de aplicación en la forma que se regula en la presente norma, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos particulares o en la norma zonal de aplicación.

1.1.2. Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos incluidos los estéticos y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles, siendo de aplicación en lo no regulado en las presentes ordenanzas para el Sector POLALSA.

##### **DE LOS USOS DEL SUELO**

##### **DETERMINACIONES GENERALES DE LOS USOS**

La presente norma tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos, en el ámbito de la actuación.

El régimen de los usos contemplados en esta norma alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del sector ordenado.

La regulación de usos permite:

- a. Organizar en forma equilibrada las distintas actividades.
- b. Regular sus relaciones de compatibilidad-incompatibilidad.
- c. Determinar el aprovechamiento de los terrenos.

Actividades permitidas.

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza inocua o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren conformes con la legislación aplicable a las mismas y que cumplan las normas de seguridad e higiene y las condiciones establecidas en estas normas.

##### **CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN CARACTERÍSTICAS SUSTANTIVAS**

- Usos predominantes

Serán usos predominantes aquellos que directamente corresponden a las calificaciones previstas por este Plan Parcial para una determinada zona de ordenación urbanística a través de su Ordenanza zonal.

Serán usos no predominantes o cualificados aquellos usos supeditados a los predominantes, que en unos

casos contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, completan colateralmente el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado.

· Usos pormenorizados

Serán los usos correspondientes a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse del uso global.

· Usos compatibles

Serán aquellos que el planeamiento considere que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación. A los efectos de la pormenorización de usos compatibles en el espacio se distinguen los siguientes:

– Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquel.

– Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a las áreas, sectores o zonas, enriqueciendo los usos característicos o predominantes, complementando el régimen de actividades y favoreciendo la dinámica urbana de las mismas.

– Usos autorizables: Tienen este carácter aquellos que, por aspectos cuantitativos y/o cualitativos, pueden, si no se controlan adecuadamente, colisionar con los usos predominantes de la zona, área o sector correspondiente. Son admitidos por el Plan Parcial en situaciones y condiciones específicas, reguladas desde el mismo en las normas zonales.

· Usos prohibidos

Son usos no admitidos de forma expresa desde este Plan Parcial.

· Usos provisionales

Se podrán autorizar usos y obras con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Las autorizaciones con las condiciones señaladas, se inscribirán como cargas en el Registro de la Propiedad.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES

En atención a las características funcionales, podríamos clasificar los usos como:

· Uso global residencial.

· Uso global industrial.

· Uso global terciario.

· Uso global dotacional.

REGULACIÓN DE LOS USOS

Compatibilidad genérica de los usos globales:

El uso global para el sector es el industrial que se entenderá predominante en todo el ámbito afectado por el Plan Parcial.

Los demás usos globales son compatibles con las restricciones y determinaciones reguladas en las presentes normas.

Cambios de usos:

Se entiende por cambio de uso la alteración del uso pormenorizado de una parcela. Se efectuará mediante un expediente de modificación del presente Plan Parcial.

El cambio de uso no supondrá en ningún caso un aumento del aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio, teniendo en cuenta para ello lo indicado en este Plan. Los coeficientes de uso se utilizarán en función de los usos genéricos o pormenorizados en que estén encuadrados.

Los cambios de uso no serán contrarios a la política municipal de conservación de usos, debiendo el Ayuntamiento establecer las condiciones a que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés.

Deberán verificarse, en todo caso, las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.

**USO INDUSTRIAL**

Las condiciones generales del uso industrial serán las mismas establecidas en el capítulo 9 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente para el uso industrial, las cuales se recogen literalmente en los párrafos siguientes:

USO INDUSTRIAL:

DEFINICIÓN:

Es uso industrial el que tiene como fin realizar operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución mayorista de primeras materias.

CLASIFICACIÓN:

A) Según el tamaño de la industria:

Taller familiar y artesano:

Aquel que tiene carácter individual, familiar o con algún empleado, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores que no transmiten molestias al exterior (ruidos, emanaciones o peligros especiales).

Entran en esta categoría los almacenes y garajes con superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Pequeña industria:

Aquellas que aun produciendo algunas molestias, no generen gases, polvo, olores molestos, ruidos excesivos, vibraciones, peligro ni acumulaciones de tráfico.

Entran en esta categoría los almacenes y garajes con superficie comprendida entre ciento cincuenta y uno (151) y trescientos (300) metros cuadrados.

Industria media y grande:

Grandes instalaciones fabriles o de almacenaje, de superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados.

B) Clasificación según la actividad industrial:

Agropecuarias.

Todas aquellas industrias que de un modo directo o indirecto tienen que ver con la actividad agraria.

Bodegas.

Son todas aquellas instalaciones dedicadas a almacenamiento, conservación y elaboración de vinos. Se estará a lo dispuesto para las naves industriales y comerciales en lo que les fuera de aplicación.

Almacenes.

Locales destinados a guardar, manipular o comercializar productos agropecuarios. En esta categoría se encuadran los silos, almacenes de abonos, semillas y piensos, así como secaderos e instalaciones similares.

Alimentación.

Industrias de alimentación son aquellas destinadas a la distribución, fabricación o manipulación de productos destinados a la alimentación. Los mataderos de animales estarán incluidos en esta categoría.

Manufacturas del vestido.

Industrias, almacenes y talleres destinados a la confección, fabricación o reciclaje, de todo tipo de prendas destinadas al vestido u otras formas de consumo.

Industrias de la construcción.

Talleres.

Instalaciones destinadas a la fabricación o reparación de carpinterías de madera, aluminio, metálicas, PVC, calderería, herrería, serrería, etc.

También serán considerados como talleres de la industria de la construcción las instalaciones donde se manipulen piedras naturales, mármoles, cantería, etc.

Almacenes.

Instalaciones dedicadas a almacenamiento, distribución y manipulación de materiales para la construcción, que no comporten procesos de fabricación.

Fábricas.

Instalaciones industriales dedicadas a la elaboración de productos destinados a la construcción, tales como terrazos, bovedillas, cerámicas, viguetas, hormigones, etc.

Industria química.

Instalaciones dedicadas a la fabricación, manipulación o almacenamiento de productos químicos, tales como ácidos, pinturas, etc.

Transportes y derivados.

Instalaciones industriales dedicadas a actividades de fabricación, distribución o almacenaje de productos relacionados con el transporte de mercancías o viajeros, tales como gasolineras, garajes y aparcamientos, talleres y concesionarios de vehículos, etc.



En esta categoría no se consideran incluidos los garajes y aparcamientos privados obligatorios vinculados a otros usos, sino los referidos exclusivamente a la explotación industrial de esta actividad (campas para camiones, etc.).

Varios.

Instalaciones dedicadas a la fabricación de maquinaria, así como talleres de imprenta, etc.

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

Serán las correspondientes a la zona urbana donde se encuentre ubicada la edificación industrial.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL:

Carga y descarga:

Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje, la instalación dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela de superficie mínima de diez (10) por cuatro (4) metros.

En zonas de uso característico residencial, el Ayuntamiento regulará los horarios y modos de la carga y descarga, procurándose que esta actividad se realice dentro del local cerrado.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO:

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie industrial, excepto los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

Para las gasolineras o estaciones de servicio además de las disposiciones legales vigentes que les fueran de aplicación dispondrán de plazas de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tráfico, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.

CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS:

Residencial.

Únicamente se autorizan viviendas para uso exclusivo del personal de vigilancia y mantenimiento.

Se admite una sola vivienda por industria, debiendo estar adscrita al edificio industrial.

Industrias no tolerables.

Las industrias sitas en zona residencial no acogidas al régimen de especial tolerancia descrito en el capítulo III, artículo 5.1,d) de las normas generales del PGOU, aunque estuvieran legalmente instaladas, no podrán aumentar la superficie edificada ni instalar máquinas o utillaje que aumente su capacidad productiva, salvo que vayan destinadas a eliminar molestias para el vecindario.

Servicios terciarios

Hospedaje: Incompatible.

Comercio: Compatible.

Oficinas: Permitido su uso para las que estén ligadas a la actividad industrial.

Salas de reunión y espectáculos: Incompatible.

Dotacional

Escolar: Uso incompatible.

Deportivo: Uso compatible, ligado a la actividad industrial.

Socio-cultural: Uso compatible, ligado a la actividad industrial.

Religioso: Uso incompatible.

Sanitario: Uso permitido para centros de salud, y dispensarios puntuales para uso exclusivo de las empresas instaladas en la zona.

Dotacional comercial: Uso incompatible.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: Bomberos, policía, limpieza, etc.: Uso compatible.

Cementerios: Uso incompatible.

Servicios infraestructurales: Permitidos los ligados a la actividad industrial.

**USO DE SERVICIOS TERCIARIOS**

DEFINICIÓN:

Uso de servicio terciario es aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos.

CLASES DE USOS DE SERVICIO TERCIARIO:



Hospedaje.

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Comercio.

Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías mediante ventas al por menor, incluida venta de comida y bebidas para consumo en el local.

Oficinas.

Cuando el servicio terciario se destina a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información. Pueden ser actividades puras de oficina o asociadas a actividades industriales, constructivas, etc., que consuman un espacio propio e independiente.

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

Serán las correspondientes a la zona urbana donde se encuentre ubicada.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO:

Condiciones de hospedaje.

Además de las disposiciones legales vigentes sobre la materia y de las particulares de la Consejería de Industria y Turismo, cumplirán con las condiciones siguientes:

Dormitorios.

Sus dimensiones mínimas serán iguales a las establecidas para los de las viviendas familiares; dispondrán además de un armario ropero de sesenta (60) centímetros de longitud mínima por cama o plaza.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos exigidos en las viviendas familiares.

Aseos.

Todo local de utilización por el público dispondrá de un aseo independiente para cada sexo, dotado con retrete y lavabo.

Condiciones del comercio.

Dimensiones.

La superficie mínima de venta será de seis (6) metros cuadrados, no pudiendo ser zona de paso.

Aseos.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo.

En locales de más de trescientos (300) metros cuadrados se dispondrá de un retrete y un lavabo independientes para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, aislándose mediante un vestíbulo.

Los locales destinados a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán como mínimo de una unidades de retrete y lavabo para cada sexo, cualquiera que sea su superficie.

Carga y descarga.

Por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie dedicada al comercio, la instalación dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela de superficie mínima de diez (10) por cuatro (4) metros.

En zonas de uso característico residencial el Ayuntamiento regulará los horarios y modos de la carga y descarga, procurándose que esta actividad se realice dentro del local cerrado.

Pasajes comerciales.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando pasajes, que tendrán acceso para el público por sus extremos con una anchura mínima de cuatro (4) metros.

Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales de comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda debidamente acondicionada para la conservación de alimentos, con una superficie mínima del diez (10) por ciento de la superficie de venta del local, y nunca inferior a tres (3) metros cuadrados.

Condiciones de las oficinas.

Accesos interiores.

La anchura mínima de todos los accesos interiores de las oficinas será de ciento treinta (130) centímetros.

Aseos.



Los locales destinados a oficinas dispondrán como mínimo de un retrete y un lavabo.

Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Se aplicarán las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y lo dispuesto en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS:

Hospedaje.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

Comercio y oficinas.

En edificios de uso exclusivo comercial o de oficinas, o en los que más del cincuenta (50) por ciento de su superficie esté dedicada al uso de servicios terciarios, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.

En edificios de nueva planta, todo local comercial, de oficinas, uso terciario, o uso indefinido, situado en planta superior a la baja, deberá contar con una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie.

CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD CON OTROS USOS:

Residencial.

Compatible en todas sus formas.

Industrial.

Son de aplicación todas las compatibilidades e incompatibilidades descritas en el artículo 1.6.1 de este capítulo para el uso residencial.

Dotacional.

Escolar: Uso compatible en todas sus formas.

Deportivo: Uso compatible. Las instalaciones deportivas que requieran de instalaciones especiales, o que produzcan aglomeraciones o ruidos solo podrán ser instaladas en edificio exclusivo. Ligado al uso escolar se permite todo tipo de instalación deportiva, ya sea cubierta o al aire libre.

Socio-cultural: Uso compatible.

Religioso: Uso compatible.

Sanitario: Uso compatible para centros de salud.

Dotacional comercial: Uso compatible.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: Bomberos, policía, limpieza, etc.: Uso compatible en todas sus formas.

Cementerios: Uso prohibido.

Servicios infraestructurales: Compatibles los ligados a la actividad residencial.

**USO DOTACIONAL**

DEFINICIÓN:

Uso dotacional es aquel que sirve para proveer a los ciudadanos del necesario equipamiento educativo, cultural, sanitario, y a proporcionar los servicios ciudadanos de carácter administrativo o infraestructurales.

CLASES DE USOS DOTACIONALES:

A) Equipamiento:

Escolar.

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los planes y que corresponden a los siguientes niveles educativos:

a) Centros preescolares.

b) Centros de Enseñanza General Básica.

c) Centro de Bachillerato Unificado Polivalente.

d) Centros de Formación Profesional.

Deportivo.

Comprende los campos de deportes, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.



Socio-cultural.

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones socio-culturales.

Religioso.

Incluye los espacios, edificios y locales destinados a actividades religiosas.

Sanitario.

Incluye los edificios y locales destinados a funciones sanitarias, según los dos tipos siguientes:

a) Centros de salud.

b) Hospitales, residencias y grandes edificios sanitarios.

B) Servicios urbanos:

Dotacional comercial: Incluye los mercados de abastos y centros de comercio básico.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: Incluye los edificios dedicados a servicios urbanos y de la Administración: Bomberos, policía, limpieza, etc.

Cementerios.

C) Servicios infraestructurales:

Transporte, comunicaciones, suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, etc.

CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS USOS DOTACIONALES:

Altura y edificabilidad:

Equipamiento educativo.

Los edificios destinados a la enseñanza no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o 9,50 m), salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, esta no contará a efectos de la medición de altura.

La edificabilidad se ajustará a la que le corresponda según la zona urbana en que estuviera ubicada la actividad, pudiendo sobrepasarse si así fuera exigido por las construcciones específicas (deportivas, etc.) o el número de plazas escolares.

Equipamiento deportivo.

Se permite una altura máxima de dos (2) plantas y seiscientos cincuenta (650) centímetros que puede ser sobrepasada, previa autorización del Ayuntamiento, por instalaciones especiales como tribunas, frontones, pabellones cubiertos, etc.

El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar la edificabilidad de  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , pudiendo sobrepasarse si así fuera exigido por las construcciones específicas (auditorios, carpas, etc.). En parcelas destinadas a equipamiento deportivo la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de parcela neta. Deberá destinarse como mínimo el veinticinco (25) por ciento de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.

La ocupación máxima de la parcela con edificaciones deportivas cubiertas será del cuarenta (40) por ciento.

Equipamiento socio-cultural.

Los edificios exclusivos destinados a este uso no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o 9,50 m), salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, esta no contará a efectos de la medición de altura.

La edificabilidad se ajustará a la que le corresponda según la zona urbana en que estuviera ubicada la actividad, pudiendo sobrepasarse si así fuera exigido por las construcciones específicas (auditorios, carpas, etc.).

Equipamiento religioso.

En los templos, no se fija altura máxima. En el resto de edificaciones de uso religioso, la altura máxima será la fijada para la zona.

Equipamiento sanitario.

Para centros de salud la altura máxima, así como la edificabilidad, serán las fijadas para la zona urbana donde se encuentren ubicados.

Para hospitales, residencias y grandes edificios de uso exclusivo sanitario, y siempre que se trate de edificación aislada, la altura máxima será de tres (3) plantas y diez (10) metros, y el volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de  $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Estos máximos podrán sobrepasarse si así lo exigieran las necesidades del edificio.

En hospitales, residencias y grandes edificios sanitarios, el porcentaje máximo de suelo ocupado con la edificación será del setenta (70) por ciento de la parcela.



Equipamiento dotacional comercial.

La altura y edificabilidad máximas serán las fijadas para la zona urbana donde se encuentren ubicados.

Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos.

La altura y edificabilidad máximas serán las fijadas para la zona urbana donde se encuentren ubicados.

Equipamiento dotacional de parques y jardines públicos (zonas verdes).

El volumen máximo edificable para este uso será de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

No podrá edificarse para ninguna actividad que no esté vinculada al recreo, ocio, cultura o deporte, con una ocupación máxima del cinco (5) por ciento de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo; también se permitirá la edificación para las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo del recreo de la población (quioscos y similares).

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL.

Equipamiento escolar.

Las construcciones de este tipo se atenderán a las disposiciones del Ministerio de Educación y Ciencia.

Equipamiento deportivo.

En sus instalaciones y demás normativas se atenderán a las dictadas por la Delegación Nacional de Deportes. Cuando el equipamiento deportivo esté ligado al escolar, serán de aplicación igualmente las disposiciones del Ministerio de Educación y Ciencia.

Equipamiento socio-cultural.

Cumplirán con las disposiciones vigentes sobre el tipo de edificio y el destino a que estén afectos.

Equipamiento religioso.

Los edificios destinados a residencia de comunidades religiosas o instituciones de caridad quedan relevados del cumplimiento de la normativa específica de vivienda y hospedaje, siempre que estén ubicados en edificio exclusivo.

Equipamiento sanitario.

Cumplirán las condiciones vigentes en materia de sanidad.

Contarán con un espacio interior en la parcela de las dimensiones necesarias para el servicio de ambulancia.

Equipamiento dotacional comercial.

Serán de aplicación las disposiciones vigentes en materia de Sanidad y Consumo, así como las de otros organismos con competencias en la materia.

Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos e infraestructurales.

Las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructuras llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Serán de aplicación todas las normas y disposiciones vigentes de los organismos con competencias en la materia.

Uso dotacional para el transporte y las comunicaciones.

Apertura de calles particulares.

Cuando mediante un Estudio de Detalle, se contemplara la apertura de una nueva vía, la ubicación y el trazado de esta, será al que su incidencia en la trama sea mínima. Los servicios técnicos municipales, velarán porque el trazado de las vías sea el más idóneo para los intereses de la comunidad. Se prohíbe el encuentro de calles en cruces ordinarios, con ángulos menores de cuarenta y cinco (45) grados. Los ejes de las vías de nueva apertura, deberán conectar en las embocaduras de manera coincidente con los ejes de las calles preexistentes, o deberán separarse más de cuarenta (40) metros de un cruce ya existente.

No podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas por este Plan.

Pavimentación de las vías públicas.

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que circulará sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

Las áreas peatonales y de circulación rodadas estarán claramente definidas, pudiéndose diversificar los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría.

El pavimento peatonal no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano. Se

prestará especial atención a la circulación de minusválidos, mediante la supresión sistemática de barreras y obstáculos.

En vados y zonas de acera que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, se colocarán bordillos con el canto achaflanado.

Calles compartidas (de especial tratamiento peatonal).

Son aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y por automóviles a reducida velocidad. Tendente a buscar una uniformidad visual en el tratamiento del pavimento, este será tal que evite la impresión de separación rígida entre calzada y acera.

9.4.4.7.1.4.– Aparcamientos en la vía pública, dimensiones mínimas:

Aparcamiento en línea: Cinco (5) metros.

Aparcamiento en batería: Tres (3) metros

Aparcamiento en espina: Cuatro (4) metros.

Los aparcamientos en vías públicas nunca interferirán el tránsito de estas.

Dotación de parques y jardines públicos (zonas verdes).

Comprende las zonas declaradas en el Plan General como Zonas Verdes, tanto privadas como públicas, es decir, los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de calidad de vida de la población, garantizando la salubridad, reposo y esparcimiento de sus habitantes.

Cerramientos.

Tendrán una altura máxima de un (1) metro si se trata de elementos opacos; se podrá rebasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanas.

Arbolado, ajardinamiento y mobiliario.

Se acondicionarán con especies vegetativas y forestales propias de la zona y que mejor se adapten al entorno natural. Se mantendrá una primacía de zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.

Las zonas verdes contarán, en lo posible, con juegos infantiles (mobiliario, áreas de arena, áreas de juegos no estandarizados), campos de juegos al aire libre (petanca, bolos, etc.), áreas de deporte no reglado, islas de estancia (lugares acondicionados con mobiliario adecuado para el reposo), y zonas de defensa ambiental (arbolado para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes).

Instalaciones deportivas.

Las zonas verdes que por su tamaño lo permitan, podrán contar con áreas reservadas para la práctica de deportes al aire libre. Estas instalaciones serán del tipo de campos abiertos de fútbol, circuitos de atletismo, etc.

Estas zonas no podrán ocupar más del cuarenta (40) por ciento de la superficie total de la zona verde.

Las edificaciones anexas a estas áreas (vestuarios y similares), cumplirán las condiciones descritas en el artículo 4.3.1.8. anterior.

DOTACION DE APARCAMIENTOS EN EL USO DOTACIONAL:

Equipamiento escolar.

En el interior de la parcela, se reservará una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) alumnos.

Equipamiento deportivo.

Se reservará una superficie para aparcamiento no inferior al cinco (5) por ciento del total de la parcela.

Equipamiento socio-cultural.

Se reservará una superficie para aparcamiento no inferior al cinco (5) por ciento del total de la parcela.

Equipamiento religioso.

Deberán preverse aparcamientos cuyo número será fijado por la Oficina Técnica Municipal en función de su situación.

Equipamiento sanitario.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) camas.

Equipamiento dotacional comercial.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados.

Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados.

Equipo dotacional de parques y jardines públicos (zonas verdes).



El aparcamiento estará permitido anexo a vivienda de guardería, o como servicio complementario del parque.

El aparcamiento de los vehículos de visitantes del parque, se dispondrá en plataformas de aparcamiento anejas, cuyo número y disposición serán fijados por los servicios técnicos municipales.

CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DEL USO DOTACIONAL CON OTRO USO:

Equipamiento escolar

· Residencial: En las construcciones para uso dotacional educativo solamente se permitirá uso residencial referido a viviendas para uso exclusivo de profesores, alumnos y personal de vigilancia del centro.

· Industrial: Incompatible en todas sus formas.

· Servicios terciarios:

Salas de reunión y espectáculos: Permitidas ligadas a la actividad escolar.

Oficinas: Permitidas ligadas a la actividad escolar.

Comercio: Incompatible en todas sus formas.

· Otros usos dotacionales:

Sanitario: Se autoriza la instalación de clínicas de urgencia ligadas a la actividad escolar.

Deportivo, cultural: Permitido ligado a la actividad escolar.

Equipamiento deportivo

· Residencial: únicamente se autorizan viviendas para uso exclusivo de los vigilantes de las instalaciones.

· Industrial: Incompatible en todas sus formas.

· Servicios terciarios:

Oficinas: Permitidas solo las ligadas al uso deportivo.

· Otros usos dotacionales

Sanitario: Se autoriza la instalación de clínicas de urgencia ligadas al uso deportivo.

Equipamiento socio-cultural

· Residencial: En las construcciones para uso dotacional socio-cultural solamente se permitirá uso residencial referido a viviendas para uso exclusivo de personal de vigilancia del centro.

· Industrial: Incompatible en todas sus formas.

· Servicios terciarios:

Salas de reunión y espectáculos: Permitidas ligadas a la actividad socio-cultural.

Oficinas: Permitidas ligadas a la actividad socio-cultural.

Comercio: Permitidos bares y cafeterías ligados a la actividad del centro.

· Otros usos dotacionales:

Sanitario: Uso no permitido.

Deportivo: Permitido ligado a la actividad socio-cultural.

Equipamiento religioso

· Residencial: En edificios de exclusivo uso religioso se permite únicamente la vivienda vinculada a este uso religioso. No obstante se permitirá la segregación de partes de solar con destino a uso residencial, siempre que las partes segregadas no estén dedicadas al culto. Las partes segregadas dejarán de tener la consideración de dotacionales, por lo que serán de aplicación el resto de normas según la zona urbana y el uso específico.

· Industrial: Incompatible en todas sus formas.

· Servicios terciarios:

Oficinas: Permitido su uso para las que estén ligadas a la actividad religiosa.

Salas de reunión: Permitidas vinculadas al uso religioso.

· Otros usos dotacionales:

Cultural: Permitido vinculado al uso religioso.

Equipamiento sanitario

· Residencial: Permitido solamente para vigilantes y el vinculado estrictamente al uso sanitario.

· Industrial: Incompatible en todas sus formas.

· Servicios terciarios:

Oficinas: Permitidas ligadas al uso sanitario.

· Otros usos dotacionales:



Uso religioso: Permitido vinculado al uso sanitario.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: Permitidos vinculados al uso sanitario.

Equipamiento dotacional comercial

· Residencial: Permitido solamente para vigilantes.

· Industrial: Incompatible en todas sus formas.

· Servicios terciarios:

Oficinas: Permitidas ligadas al uso dotacional comercial.

· Otros usos dotacionales:

Uso religioso: Incompatible.

Servicios de la Administración y otros servicios urbanos: Permitidos vinculados al uso dotacional comercial.

Equipamiento dotacional de servicios de la Administración y otros servicios urbanos

· Residencial: Permitido solamente para vigilantes.

· Industrial: Incompatible en todas sus formas.

· Servicios terciarios:

Oficinas: Permitidas ligadas al uso dotacional de servicios administrativos y urbanos.

· Otros usos dotacionales:

Uso escolar: Incompatible.

Uso deportivo: Incompatible.

Uso cultural: Incompatible.

Uso religioso: Incompatible.

Uso sanitario: Incompatible.

Equipamiento de parques y jardines públicos (zonas verdes)

· Residencial: Permitido dentro de las zonas verdes, para vigilantes.

· Industrial: Incompatible en todas sus formas.

· Almacenes: Únicamente se permite la instalación de almacenes para invernaderos, servicios de jardinería, y limpieza.

· Servicios terciarios:

Oficinas: Permitido pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del uso del parque.

Comercio: Permitido exclusivamente instalar pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores y similares, con un volumen máximo de veinte (20) metros cúbicos.

· Otros usos dotacionales:

Cultural: Permitido solamente para quioscos, bibliotecas y auditorios al aire libre.

Deportivo: Permitido en todas sus formas, con las limitaciones descritas en 4.3.1.2., y debiendo ajardinar y arbolar todas las superficies no ocupadas.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS:

El suelo a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las siguientes zonas delimitadas en el plano de ordenanzas de la edificación:

Ordenanza ZUI - Suelo industrial.

Ordenanza ZUDP - Suelo dotacional público.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL ZUI:

Definición:

Esta Ordenanza regula la edificación en las zonas dedicadas exclusivamente a la actividad industrial, talleres y almacenes. Esta Ordenanza es de aplicación a las áreas señaladas en el plano de ordenanzas de edificación del Plan Parcial con el código ZUI.

El uso característico es el industrial.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de nave industrial en edificio aislado o adosado.

Condiciones de volumen para la zona ZUI

Alineaciones del sistema viario

Serán las establecidas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial, a escala 1:2.000.

Alturas

La altura de las naves de fabricación o almacenaje se ajustará a las necesidades del proceso de producción.



Las edificaciones destinadas a oficinas, servicios y complementarias no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m).

#### Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de sesenta centímetros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela bruta (0,60 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>).

#### Ocupación en planta

La ocupación en planta de las parcelas quedará limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad de reservar para aparcamiento una superficie no inferior al diez (10) por ciento de la superficie construida en la parcela.

En ningún caso la superficie ocupada por la edificación superará el noventa (90) por ciento de la superficie bruta de parcela.

#### Parcela mínima

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de cinco mil (5.000) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

a) Frente mínimo: Veinticinco (25) metros.

b) Forma de la parcela: Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de veinticinco (25) metros de diámetro.

#### Retranqueos y separación entre edificaciones y a linderos

Las reservas de vías, así como los retranqueos posteriores a colindantes, no podrán ser inferiores a cinco (5) metros.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a tres (3) metros.

Las edificación no podrá adosarse a los linderos laterales.

#### Condiciones especiales de estética para la Zona ZUI

El vallado de las parcelas se realizará en la alineación oficial, mediante murete de bloques de hormigón u otro elemento de calidad superior, hasta una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20), pudiendo colocarse sobre él una valla metálica.

Se prohíbe expresamente el almacenamiento de chatarras, subproductos y materias primas de color, olor o aspecto desagradable, en lugares que sean visibles desde la vía pública, tanto calles, caminos, carreteras o ferrocarril.

El almacenamiento de chatarras y en general todos los residuos y subproductos descritos, se hará en parcelas o solares perfectamente vallados, con un cerramiento opaco de altura mínima suficiente para ocultar su interior, y en ningún caso inferior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m). El cerramiento podrá ser vegetal siempre y cuando garantice su opacidad y sea mantenido en condiciones estéticas. En este caso, además de la plantación vegetal se exigirá la existencia de al menos un vallado metálico de alambre de dos (2,00) metros de altura, colocado sobre murete ciego de obra de al menos cuarenta (40) centímetros.

#### Condiciones de uso para la zona ZUI

##### Residencial

Uso prohibido en todas sus formas. Únicamente se admite uso de vivienda para guarda o vigilancia de las instalaciones, en número de una vivienda por cada instalación industrial.

##### Industrial

Uso permitido en todas las formas previstas en este Plan y autorizables según la legislación sectorial correspondiente.

##### Servicios terciarios

Uso permitido en todas las formas previstas en este Plan y autorizables según la legislación sectorial correspondiente.

##### Dotacional

Permitidos los usos dotacionales y servicios infraestructurales.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ZUDP

##### Definición:

Esta Ordenanza regula la edificación en las zonas y sectores dedicados de Suelo Dotacional Público. Esta

Ordenanza es de aplicación a las áreas señaladas en el plano de ordenanzas de edificación del Plan Parcial con el código ZUDP.

El uso característico es el dotacional de carácter público.

Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificio aislado.

Condiciones de volumen para la zona ZUDP

Alineaciones del sistema viario

Serán las establecidas en el plano de alineaciones y rasantes del Plan Parcial, a escala 1:2.000.

Alturas

La altura de las edificaciones no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m). No obstante de lo anterior, en casos concretos y por necesidades de la edificación dotacional se podrá superar la altura máxima señalada.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo 1 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>.

Ocupación en planta

La ocupación en planta de las parcelas quedará limitada por las normas de retranqueo y por la necesidad de reservar para aparcamiento una superficie no inferior al diez (10) por ciento de la superficie construida.

En ningún caso la superficie ocupada por la edificación superará el noventa (90) por ciento de la superficie bruta de parcela.

Parcela mínima

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima, la de cuatrocientos (400) metros cuadrados, con los siguientes requisitos:

a) Frente mínimo: Diez (10) metros.

b) Forma de la parcela: Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diez (10) metros de diámetro.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Retranqueos y separación entre edificaciones y a linderos

Las reservas de vías, así como los retranqueos posteriores a colindantes, no podrán ser inferiores a cinco (5) metros.

La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a tres (3) metros.

La edificación no podrá adosarse en ningún caso a los linderos.

Condiciones de uso para la zona ZUI

Residencial

Uso prohibido en todas sus formas.

Industrial

Uso permitido en todas sus formas.

Servicios terciarios

Uso permitido en las condiciones del Plan Parcial.

Dotacional

Permitidos todos los usos dotacionales en cualquier forma.

Determinaciones aplicables por legislación sectorial.

Carreteras.

En función de la legislación de carreteras aplicable, se establecen las siguientes zonas de protección de las carreteras colindantes a la actuación: De dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

Dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y

autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso esta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Solo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales.

Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio.

En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial del dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada.

El canon podrá ser revisado proporcionalmente a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones solo podrán realizarse al término de los períodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

En el caso de concesiones de áreas de servicio la cuantía del canon será la establecida en el artículo 26.4.

6. La explotación por terceros de obras, instalaciones o servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de los mismos, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la administración un canon.

Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación en virtud de la correspondiente autorización o concesión. El hecho imponible será la ocupación y aprovechamiento especial de bienes de dominio público objeto de explotación por el sujeto pasivo, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados y de los bienes, inmuebles e instalaciones de titularidad pública objeto de explotación, con un tipo de gravamen del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada, con devengo anual y posibilidad de revisión en su cuantía proporcional a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones solo podrán realizarse al término de los períodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

Estarán exentos del abono del canon por ocupación del dominio público viario la Administración General del Estado y organismos autónomos dependientes de la misma que no sean de carácter mercantil o industrial.

Cuando por dichos organismos se ceda el uso a terceros de la instalación ocupante del citado dominio público, lo cual requerirá en todo caso previa autorización del gestor del mismo, los cesionarios vendrán obligados al abono del correspondiente canon.

Asimismo, el Ministerio de Fomento quedará exento del pago de canon por ocupación de dominio público a otros departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y a sus organismos autónomos dependientes que no sean de carácter mercantil o industrial.

7. La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de este, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por esta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros.

El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquellos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la Administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por este.

El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquella de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.

8. Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.

9. Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, serán inscritos en el Registro de la Propiedad.

La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será gratuita.

10. En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.

11. En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.

#### Zona de servidumbre

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

#### Zona de afección

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1, solo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

#### Zona de limitación a la edificabilidad

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

7. La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.

En relación a la legislación aplicable con relación al ruido, será de aplicación a las construcciones próximas a Carreteras del Estado lo regulado en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, o legislación que la sustituya, así como en la reglamentación de desarrollo de la misma.

A los efectos oportunos se establece el área acústica de sector del territorio con predominio de uso industrial para el ámbito de la actuación.

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere la Legislación reguladora de las bases de régimen local, ni por consiguiente al abono de ningún tipo de tasa por licencia de obras, actividades o similares, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 35/2015 de 29 de septiembre, de carreteras. Todo ello en cuanto a las zonas incluidas en el presente ámbito de la actuación.

La publicidad se regulará de acuerdo a lo dispuesto en la normativa general de carreteras fuera de los tramos urbanos.

FICHAS RESUMEN DE ORDENANZAS

### **Ordenanza ZUI: Ordenanza industrial**

Definición	Ordenanza aplicable a las parcelas de suelo industrial	
Aplicación	Será de aplicación a las parcelas señaladas con la Ordenanza correspondiente en el plano de ordenanzas de edificación	
Alturas	La altura máxima de las naves será la que requiera y adecuada al proceso de producción. Las edificaciones destinadas a oficinas, servicios y complementarias no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m))	
Edificabilidad	Sesenta centímetros cuadrados (0,60) m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> sobre parcela	
Ocupación en planta	Noventa (90) por ciento de la superficie de la parcela	
Alineaciones	La alineación exterior de la parcela es la definida en el planos de alineaciones y rasantes (a escala 1:2.000)	
Retranqueo fachada	Las edificaciones se retranquearán al frente de la calle, respecto de la alineación de fachada una distancia igual a cinco (5) metros	
Retranqueos al fondo	Las edificaciones se retranquearán en el fondo, respecto del lindero opuesto a fachada una distancia mayor o igual a cinco (5) metros	
Separación a lindero	La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a tres (3) metros	
Uso principal	Industrial	Uso permitido en todas las formas previstas en este Plan y autorizables según la legislación sectorial correspondiente



Usos permitidos	Terciarios	Uso permitido en todas las formas prevista en este Plan y autorizables según la legislación sectorial correspondiente
	Dotacionales	Todos los dotacionales
Usos prohibidos	Residencial en todas sus formas. Excepto vivienda para guardería Hospedaje Cementerios Servicios funerarios y religioso	

### Ordenanza ZUDP: Ordenanza para el suelo dotacional

Definición	Ordenanza aplicable a las parcelas de suelo dotacional definidas por estas normas como suelo para usos dotacionales públicos	
Aplicación	Será de aplicación a las parcelas señaladas con la Ordenanza correspondiente en el plano de ordenanzas de edificación	
Alturas	La altura de las edificaciones no superarán la altura de tres plantas (baja más dos o diez metros y cincuenta centímetros (10,50 m). No obstante de lo anterior, en casos concretos y por necesidades de la edificación dotacional se podrá superar la altura máxima señalada	
Edificabilidad	Un metro cuadrado 1 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup> sobre parcela.	
Ocupación en planta	Noventa (90) por ciento de la superficie de parcela.	
Alineaciones	La alineación exterior de la parcela es la definida en el planos de alineaciones y rasantes (a escala 1:2.000)	
Retranqueo fachada	Las edificaciones se retranquearán al frente de la calle, respecto de la alineación de fachada una distancia igual a cinco (5) metros	
Retranqueos al fondo	Las edificaciones se retranquearán en el fondo, respecto del lindero opuesto a fachada una distancia mayor o igual a cinco (5) metros	
Separación a lindero	La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente, será mayor o igual a tres (3) metros. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, respetando la separación al anterior y posterior cuando: a) Se trate de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios	
Ocupación en planta	Noventa (90) por ciento de la superficie de parcela.	
Alineaciones	La alineación exterior de la parcela es la definida en el planos de alineaciones y rasantes (a escala 1:2.000)	
Retranqueo fachada	Las edificaciones se retranquearán al frente de la calle, respecto de la alineación de fachada una distancia igual a nueve (9) metros, excepto al vial de servicio que será de tres (3) metros	
Retranqueo al fondo	Las edificaciones se retranquearán en el fondo, respecto del lindero opuesto a fachada una distancia mayor o igual a tres (3) metros	
Separación a lindero	Las edificaciones se retranquearán respecto de sus linderos laterales una distancia mayor o igual a tres (3) metros. (Ver área de maniobra para posicionamiento en el plano parcelario de alineaciones acotadas)	
Uso principal	Equipamiento dotacional público	Permitido en parcela exclusiva o agrupado con otros de uso exclusivo dotacional



Uso permitidos	Equipamiento dotacional	Permitido en todas las formas
	Usos terciarios	Ligados al interés público
	Usos industriales	Ligados al interés publico
	Usos residenciales	Ligados al interés público
Usos prohibidos	Residenciales	
	Industriales	
	Terciarios	

Villarrobledo, 23 de junio de 2020.–El Alcalde, Simón Valentín Bueno Vargas.

8.811