

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

NÚM. 1794

CONSEJERÍA DE FOMENTO

ANUNCIO

RESOLUCIÓN DE 12 DE JUNIO DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO, POR LA QUE SE PUBLICAN LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN DE SINGULAR INTERÉS DENOMINADO “ECONOMÍA CIRCULAR LOS PALANCARES”, EN CUENCA, Y PROMOVIDO POR LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA.

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de 25 de mayo de 2023 se ha aprobado definitivamente Plan de Singular Interés denominado “Economía Circular Los Palancares”, en Cuenca, y promovido por la Excma. Diputación Provincial de Cuenca, en cuyo Anexo 1 del Documento II. Anexos, se contienen las Normas Urbanísticas que son de aplicación al ámbito del mismo. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 bis 4 y 33.3, letra b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 156.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se procede a publicar dicha normativa urbanística de forma íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Toledo, a la fecha de la firma digital

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLSI.

ÍNDICE DEL DOCUMENTO:

Título I. generalidades

Capítulo 1. Ámbito e interpretación

Artículo 1. Ámbito

Artículo 2. Abreviaturas y acrónimos (OD)

Artículo 3. Interpretación de los contenidos de estas normas urbanísticas (OE)

Capítulo 2. Terminología

Artículo 4. Terminología y condiciones (OE)

Título II. REGimen general del suelo

Artículo 5. Ordenación detallada. Zonificación (OD)

Artículo 6. Ordenación Detallada. Desarrollo (OD)

Artículo 7. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo (OD)

Título III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Capítulo 1. Generalidades y ámbito de aplicación

Artículo 8. Definición (OE)

Artículo 9. Reglas generales (OE)

Artículo 10. Clases de usos (OE)

Capítulo 2. Uso industrial

Sección 1. Clases y Categorías

Artículo 11. Definición, clases y categorías del uso industrial (OD)

Sección 2. Condiciones generales de la industria

Artículo 12. Dimensiones de los locales (OD)

Artículo 13. Ordenación de la carga y la descarga (OD)

Artículo 14. Altura libre de los pisos (OD)

Artículo 15. Servicios de aseo (OD)

Artículo 16. Dotación de aparcamiento (OD)

Artículo 17. Condiciones específicas del uso industrial de servicios empresariales (OD)

Sección 3. Limitaciones para los usos industriales

Artículo 18. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores (OE)

Artículo 19. Limitaciones por vertidos y saneamiento (OE)

Capítulo 3. Uso terciario

Sección 1. Clases y categorías

Artículo 20. Definición, clases y categorías del uso terciario (OD)

Sección 2. Condiciones particulares del uso comercial (TC)

Artículo 21. Dimensiones y emplazamiento (OD)

Artículo 22. Accesos y circulaciones (OD)

Artículo 23. Ascensores (OD)

Artículo 24. Altura libre de pisos (OD)

Artículo 25. Aseos (OD)

Artículo 26. Aparcamiento (OD)

Artículo 27. Ordenación de la carga y descarga (OD)

Artículo 28. Almacenaje de productos alimentarios (OD)

Artículo 29. Condiciones de iluminación y ventilación (OD)

Sección 3. Condiciones particulares del uso hotelero (TH)

Artículo 30. Normativa sectorial (OD)

Artículo 31. Condiciones de los dormitorios (OD)

Artículo 32. Aseos (OD)

Artículo 33. Dotación de Aparcamiento (OD)

Sección 4. Condiciones particulares del uso oficinas (TO)

Artículo 34. Dimensiones (OD)

Artículo 35. Accesos interiores (OD)

Artículo 36. Ascensores (OD)

Artículo 37. Altura libre de los pisos (OD)

Artículo 38. Aseos (OD)

Artículo 39. Aparcamientos (OD)

Artículo 40. Condiciones de iluminación y ventilación (OD)

Sección 5. Condiciones particulares del uso recreativo (TR)

Artículo 41. Condiciones de aplicación (OD)

Capítulo 4. Uso dotacional

Sección 1. Clases y Categorías

Artículo 42. Definición, clases y categorías del uso dotacional (OD)

Sección 2. Condiciones generales del uso dotacional

Artículo 43. Sustitución de usos dotacionales (OD)

Artículo 44. Dotación de aparcamiento, carga y descarga en equipamientos (OD)

Sección 3. Condiciones particulares del uso dotacional de comunicaciones (DC)

Artículo 45. Surtidores de combustible y puertos de carga de vehíc. eléctricos (OD)

Artículo 46. Aparcamientos públicos (OD)

Sección 4. Condiciones particulares del uso dotacional de equipamientos (DE)

Artículo 47. Condiciones particulares del equipamiento deportivo (OD)

Artículo 48. Condiciones particulares del equipamiento adminvo.-institucional (OD)

Título IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Capítulo 1. Disposiciones generales

Artículo 49. Contenido (OE)

Artículo 50. Clases de condiciones (OD)

Capítulo 2. Condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela

Artículo 51. Ámbito de aplicación (OE)

Artículo 52. Terminología y condiciones (OE)

Capítulo 3. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 53. Ámbito de aplicación (OE)

Artículo 54. Terminología y condiciones (OE)

Artículo 55. Medición de alturas (OD)

Artículo 56. Construcciones por encima de la altura máxima (OD)

Artículo 57. Construcciones por debajo de la rasante (OD)

Artículo 58. Alturas libres (OD)

Artículo 59. Vuelos (OD)

Artículo 60. Marquesinas (OD)

Capítulo 4. Condiciones de las dotaciones de aparcamiento

Artículo 61. Dotaciones de aparcamiento (OD)

Capítulo 5. Condiciones estéticas

Artículo 62. Cerramientos de solares vacantes (OD)

Artículo 63. Cerramiento y vallado de espacios libres en parcelas edificadas (OD)

Título V. ORDENANZAS TIPOLOGICAS

Artículo 64. Generalidades (OE)

Artículo 65. Ordenanzas tipológicas

Artículo 66. Ordenanza 1: Industrial (OD)

Artículo 67. Ordenanza 2: Equipamientos (OD)

Artículo 68. Ordenanza 3: Zonas Verdes (ZV) (OD)

Título VI. CONDICIONES DE DESARROLLO

Artículo 69. Condiciones de desarrollo (OD)

Artículo 70. Conservación y mantenimiento de la urbanización (OD)

TÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO 1. ÁMBITO E INTERPRETACIÓNArtículo 1. *Ámbito*

1. Estas normas urbanísticas son de aplicación al ámbito del Plan de Singular Interés de la Economía Circular “Los Palancares”.
2. El ámbito comprende una única unidad de actuación, sin perjuicio de lo cual podrán ser objeto de recepción parcial superficies inferiores en los términos previstos en el TRLOTAU y sus disposiciones reglamentarias.
3. Subsidiariamente, en todo lo no regulado por las presentes Normas Urbanísticas, será de aplicación en primer lugar el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca y en su defecto el TRLOTAU y sus disposiciones reglamentarias.

Artículo 2. *Abreviaturas y acrónimos (OD)*

Las abreviaturas y acrónimos empleadas a lo largo de estas Normas Urbanísticas tienen los siguientes significados:

DATOS GENERALES:	
Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	TRLSRU
Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de Febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.	TRLOTAU
Decreto 248/2004 de 14 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.	RP
Decreto 29/2011, de 19 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU	RAE
Decreto 34/2011, de 26 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU	RD
Decreto 242/2004 de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, modificado por el Decreto 177/2010 de 1 de julio.	RSR
Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.	ITP
Decreto 178/2010, de 1 de Julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para Homogeneizar el Contenido de la Documentación de los Planes Municipales	NTP
Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca	PGOU
Plan de Singular Interés de Economía Circular “Los Palancares”	PLSI
Normas urbanísticas del Plan de Singular Interés de Economía Circular “Los Palancares”	NNUU
USOS DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES:	
Uso Terciario	T
Uso Terciario Comercial	TC
Uso Terciario Hotelero	TH
Uso Terciario de Oficinas	TO
Uso Terciario Recreativo	TR
Uso Industrial	I
Uso Industrial Productivo	IP
Uso Industrial de Almacenaje	IA
Uso Dotacional	D

DATOS GENERALES:	
Uso Dotacional de Comunicaciones	DC
Uso Dotacional de Zonas Verdes	DV
Uso Dotacional de Zonas verdes-Espacio Libre	EL
Uso Dotacional de Zonas verdes-Parques, jardines y áreas de juego	ZV
Uso Dotacional de Equipamiento	DE
Uso Dotacional de Equipamiento de Infraestructuras y Servicios	DEIS
Uso Dotacional de Equipamiento Educativo	DEDU
Uso Dotacional de Equipamiento Cultural-Deportivo	D-CU-DE
Uso Dotacional de Equipamiento Administrativo-Institucional	DAI
Uso Dotacional de Equipamiento Sanitario-Asistencial	DSA
Cualquiera de los usos dotacionales de equipamiento anteriores, de titularidad Privada	DP
TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:	
Edificación en Manzana Cerrada	EMC
Edificación Aislada	EA
Edificación Aislada Exenta	EAE
Edificación Aislada Adosada	EAA
Edificación con Tipología Específica	ETE

Interpretación de los contenidos de estas normas urbanísticas (OE)

1. Las determinaciones de estas NNUU se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en la memoria del PLSI, que habrá de servir para despejar dudas interpretativas.
2. En caso de contradicciones en el documento, primará la documentación escrita y gráfica que regule con mayor detalle el asunto de que se trate. En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita de mayor detalle, prevalecerá la escrita.
3. Se procurará que las interpretaciones en ningún caso generen vacíos legales.
4. Las regulaciones realizadas por remisión a artículos de otras normativas han de entenderse directamente modificadas cuando tales artículos se vean modificados, quedando así permanentemente actualizadas.
5. No se considerará modificación de las determinaciones del PLSI la alteración de los trazados de las redes de infraestructuras previstas en los planos de ordenación del mismo, siempre que la nueva ubicación coincida con el trazado por el que discurren otras redes previstas.

CAPÍTULO 2. TERMINOLOGÍA

Artículo 3. Terminología y condiciones (OE)

Los conceptos manejados en las presentes NNUU responden y se han de interpretar conforme a las definiciones y condiciones contenidas en la disposición preliminar del TRLOTAU y en los anexos I a III del RP, y los no incluidos en ellos, conforme a las definiciones contenidas en los diferentes títulos de las presentes NNUU.

TÍTULO II. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Artículo 4. Ordenación detallada. Zonificación (OD)

1. A efectos de lo previsto en la legislación vigente, la presente Ordenación Detallada establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de la zonificación (Zonas de Ordenación Urbanística), reflejándose en el Plano OD-01 con especificación de la aplicación de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística en las Ordenanzas que regulan cada ámbito de aplicación.
2. Los terrenos destinados a las Reservas de carácter Local que establece la presente Ordenación Detallada satisfacen los estándares de calidad previstos en el TRLOTAU y sus Reglamentos.

3. No existen Sistemas Generales, ni interiores al Sector, ni adscritos al mismo.
4. El Plan de Singular Interés establece los usos que se regulan en el Artículo 10 siguiente.
5. En el Plano de Ordenación OD-02 se indican las alineaciones y rasantes, determinándose el área de movimiento de la edificación por aplicación de los retranqueos, entendiéndose por área de movimiento de la edificación la delimitación de la zona interior a cada parcela donde debe inscribirse la proyección en planta de las distintas edificaciones.

Artículo 5. Ordenación Detallada. Desarrollo (OD)

1. El desarrollo de la presente Ordenación Detallada se realizará utilizando alguna de las figuras de Planes o instrumentos legalmente regulados, como son los siguientes:
 - a. Planes Especiales.
 - b. Estudios de Detalle. Siempre referidos como máximo a la manzana o unidad urbana equivalente.
2. La ejecución de la presente Ordenación Detallada se realizará utilizando cualquiera de los instrumentos legalmente regulados, citándose entre ellos los siguientes:
 - a. Proyectos de Urbanización.
 - b. Proyecto de Reparcelación.
 - c. Proyectos de Expropiación.
 - d. Proyectos de Edificación.
3. Las nuevas obras, infraestructuras, instalaciones y edificaciones que resulten necesarias para la ejecución del Plan, así como las modificaciones de las características técnicas de las ya previstas en el Plan o en los Proyectos que lo desarrollen, siempre que no tengan la consideración de sustanciales, no requerirán de la previa modificación del Plan o Proyecto, no obstante lo cual habrán de ser comunicadas al órgano competente de la Administración regional para que resuelva sobre la necesidad de previa autorización.

Las modificaciones no podrán suponer una vulneración de las prescripciones contenidas en la Declaración Ambiental Estratégica ni en la Declaración de Impacto Ambiental, ni podrán contravenir otras autorizaciones emitidas por las Administraciones u órganos competentes en las distintas materias. Tampoco podrán suponer un aumento de la edificabilidad total máxima permitida propuesta ni de la ocupación máxima del terreno planteadas en las determinaciones del PLSI.

La autorización deberá ser solicitada por el promotor de manera motivada. Las modificaciones realizadas deberán reflejarse en un documento final o "as built" y depositarse en la Consejería competente a la conclusión de las obras.

Artículo 6. Formulación y tramitación de los instrumentos de desarrollo (OD).

El presente Plan de Singular de Interés será objeto de desarrollo y ejecución mediante los instrumentos de equidistribución, los proyectos de expropiación y los Proyectos de Urbanización necesarios para su ejecución. Estos últimos se encuentran contenidos en el propio Plan, pero podrán ser objeto de aprobación en un momento posterior a la aprobación de éste.

Todos tales instrumentos se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con el procedimiento reglamentariamente previsto.

Las edificaciones resultantes de la ordenación establecida en el Plan de Singular Interés se autorizarán por el respectivo Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento recogido en el Capítulo II del Título VII de este Texto Refundido y en la legislación de régimen local.

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 7. Definición (OE)

Se regulan en este título las condiciones generales a las que han de sujetarse las diferentes actividades y usos para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el PLSI.

Artículo 8. Reglas generales (OE)

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas del uso que le fuesen de aplicación.
2. Será de aplicación a todos los usos sujetos al presente título, tanto el Código Técnico de la Edificación (CTE), como el resto de normativa vigente aplicable sobre la edificación, así como la normativa sectorial que resulte aplicable.
3. Las condiciones que se señalan en este título serán de aplicación en las parcelas que el PLSI destina para cada uso y que, a tales efectos, se representan en los planos de ordenación del PLSI.

4. La enumeración de actividades contenida en la definición de cada uno de los usos y sus categorías y clases, que se realiza en artículos siguientes, no tiene consideración de numerus clausus, debiendo englobarse cualquier actividad no enumerada, en la categoría, clase y uso global más adecuado a sus características, debiendo seguir como orientación la vigente CNAE (Real Decreto 475/2007, de 13 de abril de 2009), o la que pueda sustituirla en el futuro.
5. No se otorgarán licencias de obra nueva o rehabilitación de edificios (teniendo en cuenta las definiciones dadas a tales términos en las presentes NNUU), si no se especifica en el correspondiente proyecto el uso concreto al que los mismos quedarán destinados.

Artículo 9. Clases de usos (OE)

En concordancia con lo dispuesto por el RP, se establece la siguiente clasificación de usos según sus características sustantivas:

- A. Usos globales. Corresponden a las actividades y sectores económicos básicos. Son el Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional. El uso global del ámbito del PLSI es el industrial.
- B. Usos pormenorizados. Los correspondientes a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales. Se distinguen las siguientes para cada uno de los usos globales que tiene cabida en el ámbito del PLSI, según lo dispuesto en el apartado 2 del Anexo I del RP:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO		
INDUSTRIAL (I)	Productivo (IP)		
	Almacenaje (IA)		
	Servicios Empresariales (SE)		
DOTACIONAL (D)	Comunicaciones (DC)		
	Zonas verdes (DV)	Espacios libres (EL)	
		Zonas verdes (ZV)	Áreas de juego (AJ)
			Jardines (J)
			Parques (P)
			Bulevares / parque lineal (PL)
			Pantallas verdes (PV)
	Equipamientos (DE)	Infraestructuras-servicios (DEIS)	
		Educativo (DEDU)	
		Cultural (DCU)	
		Deportivo (DDE)	
		Administrativo-Institucional (DAI)	
		Sanitario-Asistencial (DSA)	
TERCIARIO (T)	Comercial (TC)		
	Hotelero (TH)		
	Oficinas (TO)		
	Recreativo (TR)		

- C. Usos mayoritario y característico. En una actuación urbanizadora, ZOU, o parcela, el uso mayoritario es el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo. Se considera el uso característico de la actuación.

- D. Usos compatibles: alternativos y complementarios. Son usos compatibles los que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el característico. Los usos compatibles podrán disponerse en parcela independiente, tratándose en ese caso de un uso alternativo, o conviviendo con el uso característico en la misma parcela (pudiendo estar en el mismo edificio o en edificio independiente), tratándose en ese caso de un uso complementario. Los usos compatibles en parcela independiente (alternativos), no podrán agotar más del 30% de la edificabilidad lucrativa de uso industrial asignada a cada manzana. Cuando el uso compatible se ubique en la misma parcela que el uso característico (complementarios), bien sea en el mismo edificio o en edificio independiente, podrá alcanzar hasta el 40% de la edificabilidad lucrativa asignada a la parcela. En cualquier caso, en suelo calificado como industrial, el uso dotacional de equipamiento, bien sea como uso alternativo o como complementario, se podrá implantar sin que rija ninguno de los límites porcentuales antes referidos, y en caso de tratarse de un equipamiento público implantado como uso alternativo, la edificabilidad máxima materializable será la establecida en la Ordenanza 2 Equipamientos (3m2c/m2s).
- E. Usos prohibidos. Aquellos que el planeamiento no permite por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito.

CAPÍTULO 2. USO INDUSTRIAL

Sección 1. Clases y Categorías

Artículo 10. Definición, clases y categorías del uso industrial (OD)

1. Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y/o distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales u otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.
2. Según el uso pormenorizado, se establecen las siguientes clases y categorías que pueden llegar a tener presencia en el ámbito:

Clase A: Productivo (IP). Uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinada a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Producción industrial: es el uso industrial productivo propiamente dicho, incluyendo la guarda o depósito sin venta directa. Corresponde a la producción industrial de base, de bienes de equipo y de bienes de consumo.
- Categoría 2ª. Producción artesanal: actividad cuyo objetivo es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. Con posibilidad de venta directa al público.
- Categoría 3ª. Taller de automoción y maquinaria: Aquel destinado al mantenimiento y reparación de vehículos y maquinaria al servicio de las industrias.

Clase B: Almacenaje (IA). Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y/o distribución de bienes, productos o mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

- Categoría 1ª. Almacén con superficie útil máxima de 500 m².
- Categoría 2ª. Almacén con superficie útil superior a 500 m².

Clase C: Servicios empresariales (SE): Comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Sección 2. Condiciones generales de la industria

Artículo 11. Dimensiones de los locales (OD)

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión, se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades. Quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, vestuarios y aseos, exposición de productos, venta, y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Artículo 12. Ordenación de la carga y la descarga (OD)

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 350 m² útiles, la instalación dispondrá en la propia parcela, de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un

camión con unas bandas perimetrales de un metro. Para superficies de producción o almacenaje superiores a 1.000 m² útiles deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² útiles más de superficie de producción o almacenaje. Se deberá prever además un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

Artículo 13. Altura libre de los pisos (OD)

1. La distancia mínima de suelo a techo, ambos terminados, será la necesaria para el proceso industrial de que se trate, con un mínimo de 3m.
2. Si hubiera en el mismo edificio oficinas, despachos o dependencias administrativas, la altura libre mínima será la establecida para ellos en el capítulo correspondiente al uso terciario de oficinas.

Artículo 14. Servicios de aseo (OD)

Los edificios destinados a uso industrial productivo (clase A) de categoría 1ª, 2ª y 3ª, y de almacenaje (clase B) de categoría 2ª, tendrán aseos con un lavabo, una ducha (prescindible para clase B-almacenaje) y un retrete, para cada veinte trabajadores o fracción superior a diez y por cada 1.000 m² de superficie útil de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m². Y ello sin perjuicio de la dotación que pudiera ser exigible por aplicación de la normativa en materia de Accesibilidad. Los usos compatibles que en su caso acojan, tendrán la dotación específica exigible según el uso.

Artículo 15. Dotación de aparcamiento (OD)

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 200 m² de superficie de producción o almacenaje, o por cada tres trabajadores, a excepción de los talleres de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 35 m² de superficie útil del taller.
2. Si hubiera además en el mismo edificio oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.
3. En todos los casos las plazas serán de dimensiones mínimas 5m x 2,50m, sin perjuicio de lo establecido por La Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, en el DB-SUA 9 del CTE y en la Orden TMA/851/2021, en cuanto al número y condiciones de las plazas accesibles (al menos 1 de cada 40).

Artículo 16. Condiciones específicas del uso industrial de servicios empresariales (OD)

Para el uso industrial de clase C (Servicios Empresariales), serán de aplicación las condiciones propias del uso terciario de oficinas, salvo regulación expresa en contrario en los artículos anteriores.

Sección 3. Limitaciones para los usos industriales

Artículo 17. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores (OE)

1. Las actividades que puedan considerarse como insalubres, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de materias en suspensión por procedimiento eléctrico, higroscópico, u otros de efectividad acreditada. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial que sea de aplicación.
2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación ambiental.
3. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal o que causen suciedad.
4. Todo lo anterior sin perjuicio del obligado cumplimiento de lo dispuesto al respecto en el Título IV de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de Cuenca, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 4 de diciembre de 2000.

Artículo 18. Limitaciones por vertidos y saneamiento (OE)

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En cualquier caso, todo vertido industrial que se efectúe a la red de alcantarillado municipal tendrá las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica y no podrá exceder de 2.000 m³/año por Ha de parcela industrial. Los vertidos al alcantarillado de cada una de las parcelas deben contar, en su caso, con un sistema de tratamiento que adecúe su vertido a los parámetros de diseño de esta EDAR.
2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:
 - a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación y de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.

- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "White spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, perclorotileno, etc.
 - c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mg./litro.
 - d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
 - e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
 - f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar algún tipo de molestia pública, la formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire, así como la creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones públicas de saneamiento.
 - g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que se desarrollen dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
 - h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
3. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos ni en los espacios libres de parcela, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de estos residuos.
4. Todo lo anterior sin perjuicio del obligado cumplimiento de lo dispuesto al respecto en el Título VI de la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de Cuenca, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 4 de diciembre de 2000.
5. Se establecen limitaciones a las descargas de vertidos no domésticos a la red de alcantarillado con el objeto de proteger la red de alcantarillado frente al deterioro físico y asimismo proteger los procesos de depuración y calidad del afluente final de entrada a la Estación Depuradora. Estas limitaciones se establecerán con carácter general, por cada afluente en el punto de vertido. Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las establecidas en el Artículo 25 del Reglamento del Servicio de Vertidos y Depuración de Aguas Residuales de Aguas de Cuenca, excepción hecha de la DQO cuyo valor se limitará a 1.000 mg/l. Se considera que con este límite máximo instantáneo de los vertidos industriales y la significativa componente doméstica del vertido conjunto previsible, será viable garantizar una concentración máxima en el afluente conjunto de entrada a la EDAR de 800 mg/l, valor compatible con el diseño de la planta. Por extensión, estas limitaciones serán de aplicación a cualquier uso, actividad y tipo de vertido.

CAPÍTULO 3. USO TERCIARIO

Sección 1. Clases y categorías

Artículo 19. Definición, clases y categorías del uso terciario (OD)

1. Según el uso pormenorizado, la tipología edificatoria y la posición en el edificio, se establecen las siguientes clases de uso terciario que pueden llegar a tener presencia en el ámbito:

Clase A: Comercial (TC). Uso que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos 500 m² útiles.
- Categoría 2ª: Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre 500 m² y 2.500 m² útiles.
- Categoría 3ª: Gran comercio: Cuando la actividad comercial se desarrolle en locales independientes o agrupados, que superen individual o el conjunto de locales agrupados, los 2.500 m² útiles de superficie de venta.

A los efectos de las categorías anteriores, se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o zonas verdes públicas, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes.

Clase B: Hotelero (TH). Uso que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y que se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica. Se distinguirán las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Hoteles (incluye hoteles, hoteles-apartamento y moteles). Se regulan por el Decreto 4/1989, de 16 de enero o norma que lo sustituya.
- Categoría 2ª: Hostales y pensiones. Se regulan por el Decreto 4/1989, de 16 de enero o norma que lo sustituya.

Clase C: Oficinas (TO). Uso que comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Clase D: Recreativo (TR). Uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general.

- Categoría 1º. Salas de reunión. Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- Categoría 2º. Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

2. Para todas las clases anteriores, se establecen las siguientes situaciones y tipologías posibles:

Situaciones:

- Situación 1ª. Como uso compatible complementario en planta baja o superiores de un edificio de otros usos.
- Situación 2ª. Como uso compatible complementario, en sótano o semisótano de un edificio de otros usos.
- Situación 3ª. Como uso compatible complementario en edificio independiente.
- Situación 4ª. Como uso compatible alternativo en parcela independiente.

Sección 2. Condiciones particulares del uso comercial (TC)

Artículo 20. Dimensiones y emplazamiento (OD)

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá en base a lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha, o norma que la sustituya.
2. En ningún caso la superficie de venta será inferior a 6 m² útiles.

Artículo 21. Accesos y circulaciones (OD)

Se estará a lo dispuesto al respecto por el CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

Artículo 22. Ascensores (OD)

Se instalarán ascensores en los supuestos establecidos por estas NNUU y por la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Se podrán instalar escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

Se estará en todo caso a lo dispuesto en el DB-SUA 9 del CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

Artículo 23. Altura libre de pisos (OD)

La distancia mínima de suelo a techo, ambos terminados, será de 3,00 m en planta baja y superiores y de 2,70 m en planta semisótano y sótano.

Artículo 24. Aseos (OD)

1. Los comercios dispondrán de los siguientes servicios sanitarios de utilización por los clientes del comercio, así como por los trabajadores: desde 50 m² hasta 100 m² útiles de superficie de venta, un retrete y un lavabo; por cada 100 m² útiles adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los locales de clase D, cualquiera que sea su superficie, dispondrán como mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, una para cada sexo. En cualquier caso, se habrá de cumplir lo dispuesto al respecto en la normativa sectorial en la materia, así como en la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de independencia.
3. Los aseos de los comercios de categoría 3ª podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie útil total, incluidos los espacios comunes de uso público.
4. Se estará en todo caso a lo dispuesto en el DB-SUA 9 del CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

Artículo 25. Aparcamiento (OD)

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en parcela privada, por cada cien 100 m² útiles de superficie de venta.
2. En todos los casos las plazas serán de dimensiones mínimas 5m x 2,50m, sin perjuicio de lo establecido por la ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en cuanto al número y condiciones de las plazas accesibles.
3. Se estará en todo caso a lo dispuesto en el DB-SUA 9 del CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

Artículo 26. Ordenación de la carga y descarga (OD)

Cuando la superficie alcance los 1.000 m² útiles totales o los 500 m² útiles de venta en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, salvo justificación en contrario, de una dársena con una altura mínima de 3,40 m (salvo justificación de ser necesaria altura menor) que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² útiles o fracción superior a 500 m² útiles, salvo justificación de distinta necesidad en el proyecto de actividad. Las dársenas tendrán una dimensión y disposición tales que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos y el paso de peatones.

Artículo 27. Almacenaje de productos alimentarios (OD)

Los locales dedicados a comercio de productos alimentarios dispondrán de un almacén o trastienda, destinado a la conservación de los alimentos, con una superficie de al menos el diez por ciento (10%) de la superficie de venta alimentaria, con una dimensión mínima de 3 m² útiles.

Artículo 28. Condiciones de iluminación y ventilación (OD)

Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial, siendo obligatoria la artificial a partir de 50 m² útiles de superficie de venta, sin perjuicio de que pueda existir la natural. Las condiciones mínimas de ventilación natural serán las establecidas para el uso residencial. La ventilación artificial debe garantizar como mínimo una renovación a la hora del volumen total de aire del local. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto al respecto por el documento básico DB-HS del CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

Sección 3. Condiciones particulares del uso hotelero (TH)**Artículo 29. Normativa sectorial (OD)**

En todo lo no establecido expresamente por las presentes NNUU, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial en la materia. En caso de discordancia entre ésta última y las disposiciones de las presentes NNUU, regirán las disposiciones más restrictivas. Se habrá de cumplir en todo caso lo dispuesto en la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Artículo 30. Condiciones de los dormitorios (OD)

La superficie mínima de iluminación natural de los dormitorios será de un 10% de su superficie útil, y la de ventilación, de un 5%.

Artículo 31. Aseos (OD)

1. Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo a partir de 100 m² de superficie útil, pudiendo ser compartidos para varios locales. Por cada 200 m² útiles adicionales o fracción superior a 100 m² útiles, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada 500 m² útiles adicionales o fracción superior a 250 m² útiles, un lavabo. En cualquier caso, se habrá de cumplir lo dispuesto al respecto en la normativa sectorial en la materia, así como en la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
2. Salvo en los aseos de las habitaciones, no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de independencia.
3. Se estará en todo caso a lo dispuesto en el DB-SUA 9 del CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

Artículo 32. Dotación de Aparcamiento (OD)

La dotación mínima de aparcamiento de automóviles en parcela privada, exigible a partir de 10 habitaciones, será de una plaza por cada dos habitaciones o fracción, de dimensiones 5 m x 2,50 m, sin perjuicio de lo establecido por la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en cuanto al número y condiciones de las plazas accesibles.

Se estará en todo caso a lo dispuesto en el DB-SUA 9 del CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

Sección 4. Condiciones particulares del uso oficinas (TO)**Artículo 33. Dimensiones (OD)**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, se entenderá como tal la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina propiamente dicha, incluidas las de acceso al público.

Artículo 34. Accesos interiores (OD)

Todos los accesos interiores a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, 1,30 m sin perjuicio de lo que se derive de la aplicación del CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación y, concretamente, de la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Artículo 35. Ascensores (OD)

En cuanto a la dotación y características de los ascensores, se estará a lo dispuesto por la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, con un mínimo de un ascensor para cada 500 m² de superficie útil o fracción situados por encima o por debajo del nivel de acceso principal a la oficina.

Se estará en todo caso a lo dispuesto en el DB-SUA 9 del CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

Artículo 36. Altura libre de los pisos (OD)

La distancia mínima de suelo a techo, ambos terminados, será de 3,00 m en planta baja y superiores y de 2,70 m en plantas semisótano y sótano.

Artículo 37. Aseos (OD)

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m² útiles, un retrete y un lavabo; por cada 100 m² útiles más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. En cualquier caso, se habrá de cumplir lo dispuesto al respecto por la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y por el DB-SUA 9 del CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de independencia.
3. En las oficinas donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones de referencia a la superficie útil total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 38. Aparcamientos (OD)

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada 100 m² de superficie útil, cuando no exista uso público significativo, y una plaza por cada 50 m² de superficie útil en caso contrario. En todos los casos las plazas serán de dimensiones 5m x 2,50m, sin perjuicio de lo establecido por la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en cuanto al número y condiciones de las plazas accesibles.

Se estará en todo caso a lo dispuesto en el DB-SUA 9 del CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

Artículo 39. Condiciones de iluminación y ventilación (OD)

Hasta 50 m² de superficie útil, deberán dotarse de iluminación artificial y natural (con una superficie acristalada de al menos un 10% de la superficie útil), y podrá optarse entre ventilación natural (debiendo ser practicable al menos una superficie de ventanas del 5% de la superficie útil), o artificial. Con más de 50 m² de superficie útil, la iluminación y ventilación deberá ser artificial, debiendo existir en todo caso ventanas que aporten contacto visual con el exterior. La ventilación artificial debe garantizar una renovación adecuada de aire del local. En particular, se estará a lo dispuesto al respecto por el documento básico DB-HS del CTE y demás normativa vigente que resulte de aplicación.

Sección 5. Condiciones particulares del uso recreativo (TR)**Artículo 40. Condiciones de aplicación (OD)**

Cumplirán las condiciones del uso terciario comercial y las establecidas por la normativa sectorial en la materia.

CAPÍTULO 4. USO DOTACIONAL**Sección 1. Clases y Categorías****Artículo 41. Definición, clases y categorías del uso dotacional (OD)**

Según el uso pormenorizado, la tipología edificatoria y la posición en el edificio, se establecen las siguientes clases:

Clase A: Comunicaciones (DC). Uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados. Se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Viario. Uso destinado al tráfico de personas y/o vehículos, incluidas las áreas de aparcamiento y carga de vehículos eléctricos, y zonas ajardinadas de acompañamiento.
- Categoría 2ª. Aparcamiento. Se distinguen tres situaciones posibles, a saber:

Situación 1ª: En planta baja o bajo rasante de un edificio (puede ser también dotación pública en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.5 del TRLSRU).

Situación 2ª: En edificaciones autorizadas bajo viales, zonas verdes o espacios libres públicos o privados (puede ser también dotación pública en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.5 del TRLSRU).

Situación 3ª: En edificio exclusivo.

- Categoría 3ª. Aglutina el resto de las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes

Las condiciones exigibles a este uso, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 45 y 46 de estas ordenanzas, serán las establecidas en la vigente Ordenanza Municipal de la Urbanización. No obstante, por causa justificada y siempre que medie informe favorable del Ayuntamiento de Cuenca, se podrán aprobar propuestas que difieran de lo recogido en la referida Ordenanza.

Clase B: Zonas Verdes (DV). Uso que comprende los espacios libres y zonas verdes de titularidad pública o privada. Se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Zonas Verdes (ZV). Comprende las áreas de juego (AJ), jardines (J), parques (P), parques lineales o bulevares (PL) y pantallas verdes (PV) contemplados en el artículo 24.1 del RP, así como el resto de las áreas ajardinadas que no formen parte del viario.
- Categoría 2ª. Espacios Libres (EL). Comprende las áreas destinadas al esparcimiento al aire libre, en las que la presencia de vegetación es inferior al 60%, tales como plazas, bulevares, etc., siempre y cuando cumplan los parámetros dimensionales del artículo 24 del RP, considerándose en caso contrario como DC-categoría 1ª.
- En ambas categorías, hasta un 20% de su superficie total, podrá destinarse a espacios de aparcamiento de vehículos, independientes de la dotación de aparcamiento en vía pública legalmente exigible, para mejorar el acceso a estas zonas y su utilización. Además, podrá utilizarse para el acceso y comunicación de las parcelas de equipamiento público con las parcelas lucrativas privadas más próximas cuando mantenga una vinculación funcional con las mismas, pudiendo su vuelo o subsuelo albergar pasarelas, pasadizos o cuerpos de la edificación que permitan esta vinculación.

Clase C: Equipamientos (DE). Usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- Categoría 2ª. Uso Educativo (DEDU): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª. Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.
- Categoría 5ª. Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

Para todas las categorías anteriores, se establecen las siguientes situaciones y tipologías posibles:

Situaciones:

- Situación 1ª. Como uso característico en parcela independiente.
- Situación 2ª. Como uso compatible complementario en planta baja o superiores de un edificio de otros usos.
- Situación 3ª. Como uso compatible complementario, en sótano o semisótano de un edificio de otros usos.
- Situación 4ª. Como uso compatible complementario en edificio independiente.
- Situación 5ª. Como uso compatible alternativo en parcela independiente.

Sección 2. Condiciones generales del uso dotacional

Artículo 42. Sustitución de usos dotacionales (OD)

Los usos dotacionales de clase C-Equipamientos podrán destinarse a cualquiera de las categorías incluidas en dicha clase, salvo que el PLSI los asigne a una categoría concreta, en cuyo caso deberán ser destinados a tal categoría. No obstante, tal asignación de categoría podrá ser alterada sin necesidad de modificar el PLSI en los supuestos contenidos en el artículo 153.4 del RP, y siguiendo el procedimiento establecido en dicho artículo.

Artículo 43. Dotación de aparcamiento, carga y descarga en equipamientos (OD)

1. Los usos dotacionales de clase C-Equipamientos, dispondrán dentro de la parcela, salvo que se justifique la no necesidad, de una plaza de aparcamiento de automóviles por cada 100 m² de superficie útil, que serán incrementadas en los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, donde la dotación de aparcamiento en el interior de la parcela será de al menos una plaza por cada veinticinco personas, para todos los usos.
2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos contarán además con una superficie fuera del espacio público para la espera, embarque y desembarque de un autobús por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.
3. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.
4. En todos los casos las plazas serán de dimensiones 5m x 2,50m, sin perjuicio de lo establecido por la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en cuanto al número y condiciones de las plazas accesibles.

Sección 3. Condiciones particulares del uso dotacional de comunicaciones (DC)**Artículo 44. Surtidores de combustible y puertos de carga de vehículos eléctricos (OD)**

En las bandas laterales del viario, y siempre dentro del espacio así calificado, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, y siempre sin reducir por debajo de los 180 cm las franjas de paso peatonal, se podrán disponer:

- Instalaciones para el abastecimiento de combustible de los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación total, incluida la de la superficie no cerrada, inferior a 200 m²c y una altura que no supere los 5 m; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de 50 m²c. Para ello se habrá de seguir el proceso de concesión administrativa pertinente.
- Puertos de carga de vehículos eléctricos.

Artículo 45. Aparcamientos públicos (OD)

Los aparcamientos públicos podrán desarrollarse tanto sobre rasante, integrados en el viario o en zonas verdes hasta un 20% de su superficie, como en plantas bajas y bajo rasante de edificios o en espacios libres de parcelas.

Sección 4. Condiciones particulares del uso dotacional de equipamientos (DE)**Artículo 46. Condiciones particulares del equipamiento deportivo (OD)**

Cuando la edificación no ocupe el 100% de la parcela, la superficie no ocupada deberá destinarse a instalaciones deportivas al aire libre y/o ajardinamiento y arbolado.

Artículo 47. Condiciones particulares del equipamiento administrativo-institucional (OD)

1. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades asimilables al uso terciario de oficinas cumplirán las condiciones que las presentes normas establecen para tal uso.
2. En los servicios destinados a la salvaguarda de personas y bienes será de aplicación la normativa sectorial vigente que corresponda.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 48. Contenido (OE)**

Se regulan en este título las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y de la ordenanza tipológica en que se localice. Además de las exigencias contenidas en el presente título, siempre habrá de cumplirse lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación, en la normativa aplicable de protección contra incendios del uso de que se trate y en la Ley y el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Artículo 49. Clases de condiciones (OD)

En los capítulos siguientes del presente título se distinguen las condiciones que deben cumplir las parcelas para poder ser edificadas, así como las edificaciones, en relación a:

- a) Su posición y ocupación de la parcela.
- b) Su volumen y forma.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA**Artículo 50. *Ámbito de aplicación (OE)***

Las condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, establecidas en este capítulo, son de aplicación para las obras de nueva planta, así como para las obras que alteren las condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, existentes previamente.

Artículo 51. *Terminología y condiciones (OE)*

Los conceptos manejados en las presentes NNUU con respecto a las condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, responden y se han de interpretar conforme a las definiciones y condiciones contenidas en la disposición preliminar del TRLOTAU y en los anexos I a III del RP, y los no incluidos en ellos, conforme a las siguientes definiciones y condiciones:

ALINEACIÓN OFICIAL

Es la línea de división entre los viales y espacios libres públicos y las parcelas edificables, previstas por el PLSI. Se reflejan en los planos de ordenación del PLSI.

LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN

Es la proyección sobre el terreno del plano de las distintas fachadas de los edificios, salvo las de patios interiores y vuelos.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN OFICIAL

1. Respecto a las alineaciones oficiales la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:
 - a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial, o interiores a ella en caso de tipologías no alineadas a vial.
 - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial en todos los casos, o interior a la misma en caso de tipologías alineadas a vial.
2. Salvo los cuerpos volados que expresamente se autoricen en el planeamiento, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá ser exterior a la alineación oficial (salvo los aparcamientos y otros servicios públicos bajo rasante autorizados, en su caso, por el PLSI).

LINDES O LINDEROS

1. Son las líneas perimetrales que señalan los límites de una parcela.
2. La línea que limita con las parcelas colindantes se denomina lindero lateral y aquella que limita con la vía o espacio libre público se denomina lindero frontal. El lindero opuesto al frontal se denomina posterior.
3. En caso de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a calle, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúa al acceso principal a la misma.
4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

RETRANQUEO FRONTAL

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación y la línea de la edificación a materializar, medido en perpendicular a la alineación oficial en el lindero frontal y desde la misma, en todos sus puntos. Se puede establecer como valor mínimo, máximo, o como valor exacto obligado y se fijará en las ordenanzas tipológicas.

RETRANQUEOS LATERALES Y POSTERIOR

Ancho de las fajas de terreno comprendidas entre los linderos laterales y posterior, respectivamente, y la línea de la edificación a materializar, medidos en perpendicular a dichos linderos y desde los mismos, en todos sus puntos. Se puede establecer como valor mínimo, máximo, o como valor exacto obligado y se fijará en las ordenanzas tipológicas.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

Es la dimensión de la distancia que separa las fachadas de las edificaciones dentro de una misma parcela. Esta dimensión es medible en cualquier punto de los planos de las fachadas. Se puede establecer como valor mínimo y se fijará, en su caso, en las ordenanzas tipológicas.

SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie comprendida por la proyección sobre el terreno de la envolvente de los perímetros exteriores de la edificación en cada planta, excluidos vuelos.

SUPERFICIE OCUPABLE U OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en el PLSI, señaladas en las ordenanzas tipológicas.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
 - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) A través de la fijación de un porcentaje de ocupación máxima sobre el total de la parcela neta.
 - c) Directamente mediante señalamiento en los planos de los espacios libres no edificables.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y de las bajo rasante. De no distinguirse expresamente en las ordenanzas tipológicas, se entiende que las limitaciones de ocupación se refieren por igual a la sobre y bajo rasante.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS***Artículo 52. Ámbito de aplicación (OE)***

Las condiciones de volumen y forma establecidas en este capítulo son de aplicación para las obras de nueva planta, así como para las obras que alteren las condiciones de volumen y forma del edificio existente en la parcela previamente.

Artículo 53. Terminología y condiciones (OE)

Los conceptos manejados en las presentes NNUU con respecto a las condiciones de volumen y forma de los edificios, responden y se han de interpretar conforme a las definiciones y condiciones contenidas en la disposición preliminar del TRLOTAU y en los anexos I a III del RP, y los no incluidos en ellos, conforme a las siguientes definiciones y condiciones:

RASANTES NATURALES DEL TERRENO

Son las cotas o alturas sobre el nivel medio del mar en Alicante de las parcelas edificables existentes, antes de desarrollar los trabajos de edificación y urbanización interior de las mismas.

RASANTE DE PARCELA

Son las cotas o alturas sobre el nivel medio del mar en Alicante del interior de las parcelas tras su acondicionamiento interior para acoger la edificación. En ningún caso se permitirá el relleno de parcelas que busque aumentar la altura de la rasante de parcela, solo autorizándose rellenos que busquen generar una plataforma horizontal para la implantación de la edificación, cuando la tipología constructiva, la ausencia de semisótanos y sótanos, o el uso a implantar, así lo requieran. Las rasantes de parcela deben coincidir con la rasante oficial al menos en una longitud de 2 m.

RASANTES OFICIALES

Son las cotas sobre el nivel medio del mar en Alicante de los perfiles longitudinales de los viales y espacios libres definidos en los planos de ordenación del PLSI. En los casos de situaciones existentes, se considerará rasante oficial la del perfil ya ejecutado siempre que el planeamiento no prevea otras diferentes.

ALTURA DE CORNISA

Es la distancia vertical desde la rasante de parcela, hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada, o hasta la línea de encuentro de la cara inferior de las vigas de formación de cubierta con la cara interior de la fachada.

ALTURA TOTAL

Es la distancia vertical desde la rasante de parcela, hasta la cumbrera o punto más alto del edificio, medida en el lugar indicado en las presentes NNUU.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

1. Es el máximo valor que puede alcanzar la altura de la edificación y que viene definida en las presentes normas y planos. La medición se realizará, en metros, de acuerdo con la altura de cornisa definida en las ordenanzas tipológicas de las presentes NNUU, y en número de plantas, según lo dispuesto igualmente en las ordenanzas tipológicas y en los planos de ordenación.
2. Habrán de cumplirse tanto el número de plantas como la altura en metros, si se fijaren ambas, teniendo carácter de máximo, salvo que en la ordenanza tipológica se diga otra cosa.
3. En el cómputo del número de plantas máximo, no se considerará la planta semisótano, las plantas de sótano ni las plantas bajo cubierta (siempre y cuando éstas últimas presenten, como mucho, una altura libre de 2,90 m en la línea de mayor

altura y de 1,00 m en la de menor altura). No tendrán la consideración de plantas los suelos desmontables, contruidos con tramex o similar y destinados al mantenimiento de las instalaciones.

SEMISÓTANO

La planta que no está totalmente bajo rasante, presentando la cara inferior del forjado del techo como mucho a 1m sobre la rasante oficial en contacto con la edificación, en edificaciones alineadas a vial, o sobre la rasante de parcela, en caso de edificaciones retranqueadas de la alineación oficial, en el punto de medición de alturas indicado en estas NNUU. La planta semisótano se considera planta bajo rasante, por lo que no se contabilizará en el número de plantas permitidas.

SÓTANO

Es toda planta que quede totalmente por debajo de la rasante oficial en contacto con la edificación, en edificaciones alineadas a vial, o de la rasante de parcela, en caso de edificaciones retranqueadas de la alineación oficial, en el punto de medición de alturas indicado en estas NNUU. La planta sótano se considera planta bajo rasante, por lo que no se contabilizará en el número de plantas permitidas.

PLANTA BAJA

Se considera planta baja a la situada inmediatamente por encima de la planta semisótano, o en su defecto, de la sótano, y en defecto de ambas, a la primera planta de la edificación. Contabiliza en el número máximo de plantas permitidas, al ser considerada planta sobre rasante.

PLANTA DE PISO

Se considera así a las plantas ubicadas sobre la baja, salvo la planta bajo cubierta. Aunque la última planta de piso no presente forjado horizontal de techo, siendo su techo directamente la cubierta, tendrá la consideración de planta de piso.

PLANTA BAJO CUBIERTA

Es aquella en su caso situada entre la última planta de piso y los faldones inclinados de cubierta.

Artículo 54. Medición de alturas (OD)

Las alturas de cornisa se medirán en el punto medio de cada línea de fachada del edificio en cuestión.

Artículo 55. Construcciones por encima de la altura máxima (OD)

Por encima de la altura de cornisa, se admiten las siguientes construcciones:

- a. Las vertientes de la cubierta, con un ángulo de inclinación respecto a la horizontal de hasta veinticinco grados sexagesimales (25°).
- b. Los remates de las cajas de ascensores y escaleras, con una emergencia máxima de 1,0 m sobre el plano de la cubierta inclinada, y la necesaria en caso de cubiertas planas.
- c. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire y demás instalaciones, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa específica, y, en su defecto, el buen hacer constructivo.
- d. Los paneles de captación de energía solar, las placas fotovoltaicas y las antenas.
- e. Cualquier instalación necesaria para el proceso industrial.

Artículo 56. Construcciones por debajo de la rasante (OD)

El número total de plantas bajo rasante, incluidos los semisótanos, será tal que la distancia desde el piso del forjado de suelo de la planta baja y el piso del forjado más profundo sea menor de 10m.

Artículo 57. Alturas libres (OD)

1. Se establecen con carácter general las siguientes alturas libre mínimas y máximas de planta:
 - Altura libre mínima de planta baja y de pisos: 2,50 m.
 - Altura libre mínima de semisótanos y sótanos: 2,30 m.
 - Altura libre máxima de planta bajo cubierta en cumbre: 3,75 m.
2. En las condiciones de los usos recogidas en el título III, en función de los usos a albergar por la edificación, o en las ordenanzas tipológicas de las presentes NNUU, se podrán establecer medidas diferentes a las del número anterior, que prevalecerán.

Artículo 58. Vuelos (OD)

No se autorizan vuelos sobre las franjas de retranqueos mínimos establecidos por las ordenanzas tipológicas, con excepción de las pasarelas o cuerpos de edificación que comuniquen parcelas de equipamiento público con las parcelas lucrativas privadas más próximas, cuando mantenga una vinculación funcional con las mismas.

Artículo 59. Marquesinas (OD)

Exclusivamente se autoriza la construcción de marquesinas en el interior de las parcelas, pudiendo ocupar las áreas de retranqueo.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE APARCAMIENTO*Artículo 60. Dotaciones de aparcamiento (OD)*

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa propia del uso.
2. Caso de compaginarse dos o más usos en una misma actuación, se habrá de prever el número de plazas obtenido por la adición de las correspondientes a cada uso, teniendo en cuenta las condiciones de los vehículos, en función del uso del edificio.
3. La dotación de aparcamiento en parcela privada deberá satisfacerse en el interior de la misma, bien en los espacios libres de parcela (en superficie o bajo rasante), o bien en el interior de los edificios.
4. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo o espacio en un edificio, con dimensiones libres mínimas de 5 m x 2,50 m.

Estas dimensiones mínimas son aplicables a todos los aparcamientos, independientemente de su titularidad, situación y uso. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las dimensiones establecidas, carezca de fácil acceso y maniobra de vehículos.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS*Artículo 61. Cerramientos de solares vacantes (OD)*

Los solares vacantes deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 m y 3 m, con sistemas constructivos que garanticen su estabilidad, ornato y conservación en buen estado, siendo obligatoria la disposición de una puerta para el acceso a su interior, que deberá igualmente reunir condiciones de ornato.

Artículo 62. Cerramiento y vallado de espacios libres en parcelas edificadas (OD)

1. Se estará a lo dispuesto al respecto en las correspondientes ordenanzas tipológicas.
2. En caso de instalaciones que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio, previa autorización del Ayuntamiento.
3. Sólo se autoriza el uso de mallas y telas metálicas de cualquier tipo si van acompañadas de vegetación densa, y siempre con un zócalo macizo de al menos 50 cm de altura.

TÍTULO V. ORDENANZAS TIPOLOGICAS*Artículo 63. Generalidades (OE)*

1. La Interpretación y aplicación de las Ordenanzas Tipológicas, así como la resolución de las dudas que en su aplicación se pudieran presentar, corresponde al Ayuntamiento.
2. El ámbito de aplicación de cada Ordenanza Tipológica es el reflejado en los planos de ordenación del PLSI.

Artículo 64. Ordenanzas tipológicas

El presente PLSI prevé tres ordenanzas tipológicas en su ámbito, que son:

- Ordenanza 1: Industrial, de aplicación a los suelos calificados como industriales y a los usos terciarios implantados como compatibles alternativos al industrial, con las especialidades que se indican en estas NNUU.
- Ordenanza 2: edificación dotacional de equipamientos (DE-ETE), de aplicación a los suelos calificados como equipamiento, y a los usos dotacionales de equipamiento implantados como compatibles alternativos al industrial, si bien, en esos casos, si se trata de equipamientos privados, la edificabilidad será la correspondiente a la ordenanza 1.
- Ordenanza 3: zonas verdes (ZV/EL).

*Artículo 65. Ordenanza 1: Industrial (OD)***A. CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD****1. Tipología edificatoria**

Se establecen como tipología para la materialización de la edificación la aislada exenta.

2. Edificabilidad

La edificabilidad máxima autorizada para cada parcela se determinará en el proyecto de reparcelación. Con carácter general es el resultado de la aplicación de un coeficiente unitario de edificabilidad sobre parcela de $0,3881 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, a la que habrá de adicionar o restar la edificabilidad que, en su caso, sea trasvasada con arreglo a lo que se dispone a continuación.

Se permite el trasvase a otras parcelas de esta ordenanza, de hasta un máximo del 60% de la edificabilidad asignada en el PLSI a la parcela cedente. Una vez reparcelado el ámbito, el trasvase requerirá la previa autorización municipal, previa solicitud de los interesados acompañando las nuevas cédulas urbanísticas de las parcelas afectadas por el trasvase y la cuota de urbanización que corresponderá a cada una de ellas, en caso de que existan obligaciones pendientes al respecto. Una vez autorizado el trasvase, deberá acreditarse a la Administración el otorgamiento de la escritura pública de transmisión y su inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que pueda materializarse la edificabilidad trasvasada hasta entonces.

La edificabilidad máxima autorizada para el uso dotacional de equipamiento que se implante en los suelos de esta ordenanza como uso compatible alternativo, será de $3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

3. Fondo máximo edificable

No se limita.

4. Altura máxima y número máximo de plantas

En edificaciones para uso industrial de clase A - Productivo, se establece un máximo de dos plantas, pero no se limita la altura, siendo la necesaria para el proceso industrial de que se trate.

En edificaciones para uso industrial de clase B - Almacenaje, se establece la altura máxima de cornisa en 18m, y una única planta, si bien se admitirán partes del edificio con dos o más plantas, siempre que no sobrepase la altura máxima autorizada. En el caso de que se instalen silos o almacenes robotizados, la altura será la necesaria para el proceso de que se trate.

No obstante, cuando dándose los supuestos recogidos en alguno de los dos párrafos anteriores, se pretenda llevar a cabo edificaciones, instalaciones o construcciones de más de 18 m, será necesario recabar informe técnico municipal favorable que valide la necesidad de la altura planteada y que verifique la inexistencia de interferencias con otras instalaciones o actividades ya existentes, especialmente con la actividad propia de la BRIF.

En edificaciones para uso industrial de clase C – Servicios empresariales, se establece un número de plantas máximo de dos, con las siguientes alturas máximas de cornisa:

1 planta	5 m
2 plantas	10 m

En las edificaciones para uso compatible terciario o de equipamiento, cuando se materialicen como uso compatible complementario en edificio independiente o como uso compatible alternativo en parcela independiente, se establece el número máximo de plantas y de altura en metros fijados en el art. 64 para los equipamientos.

5. Parcela mínima

La superficie de la parcela deberá ser igual o superior a 5.000 m^2 y su frente de fachada a vía pública, mayor o igual a 50 m. Cuando se pretenda segregar una parcela perteneciente a esta ordenanza para destinarla a equipamiento (como uso compatible en situación 5ª), no se exigirá superficie ni frente mínimo a la porción segregada a destinar a equipamiento, siendo los necesarios para el fin a que se destine. En todo caso la porción resto de la parcela matriz debe cumplir las condiciones de superficie y frente mínimos anteriormente reseñadas.

No se fija superficie máxima de parcela, permitiendo la agrupación sin limitación alguna.

6. Porcentaje máximo de ocupación de parcela sobre y bajo rasante

60% bajo y sobre rasante.

7. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones son las reflejadas en los planos de ordenación del PLSI. Las rasantes de referencia para la medición de alturas son las de parcela.

8. Retranqueos

Frontal (a vial o zona verde públicos): mínimo 15 m para nuevas edificaciones. En edificaciones existentes se toleran retranqueos menores, con un mínimo de 9,50 m.

Posterior y lateral (a linderos): 10 m mínimo.

En las edificaciones para uso compatible terciario o de equipamiento, cuando se materialicen como uso compatible complementario en edificio independiente o como uso compatible alternativo en parcela independiente, estos retranqueos se reducirán a la mitad en ambos casos.

Se habrá de cumplir en todo caso con la línea límite de edificación establecida por la normativa sectorial en materia ferroviaria.

B. CONDICIONES DE USO

1. Usos característicos

Industrial, clase A (productivo), en categoría 1ª.

Industrial clase B (almacenaje), en categoría 1ª y 2ª.

Industrial clase C (Servicios empresariales).

2. Usos compatibles

Terciario:

Clase A (comercial) en categoría 1ª y 2ª, en situación 1ª, 3ª y 4ª.

Clase B (hotelero), en categoría 1ª y 2ª, en situación 4ª.

Clase C (oficinas) en situación 1ª, 3ª y 4ª.

Clase D (recreativo), en categoría 1ª, en situación 4ª; en categoría 2ª, en situación 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Dotacional:

Clase C (equipamientos) en categorías 1ª, 2ª (excluida educación infantil, primaria y secundaria), 3ª y 4ª, en situaciones 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

Residencial:

Se admite el uso residencial en cada parcela industrial, hasta un máximo de 150 m² edificables en dos plantas, destinados a la vivienda del guardés o vigilante de la instalación, sin que pueda ser ocupada hasta que esta haya sido construida y vinculada a que esté en funcionamiento la actividad.

3. Usos prohibidos

El resto.

C. CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

Los cerramientos hacia la vía pública y zonas verdes públicas de los espacios libres de las parcelas se realizarán con base maciza convenientemente acabada, de altura máxima de 1 m, complementado con rejas hasta una altura total máxima de 3 m. Sólo se autoriza el uso de mallas metálicas como complemento de la base maciza, si van acompañadas de elementos vegetales perennes. En casos justificados, por motivos de seguridad del establecimiento, podrá autorizarse mayor altura del cerramiento o distinta composición.

Artículo 66. Ordenanza 2: Equipamientos (OD)

A. CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD

1. Tipología edificatoria

Se establecen como tipología para la materialización de la edificación la aislada exenta.

2. Edificabilidad

La edificabilidad máxima autorizada es el resultado de la aplicación de un coeficiente unitario de edificabilidad neta (sobre parcela) de 3m²/m²s. No se limita la edificabilidad en las instalaciones (DEIS).

3. Fondo máximo edificable

No se limita.

4. Altura máxima y número máximo de plantas

El máximo número de plantas bajo rasante será de dos, y el sobre rasante será de cuatro. La altura máxima sobre rasante, expresada en metros, en función del número de plantas, será:

1 planta	5 m
2 plantas	10m
3 plantas	15 m
4 plantas	20 m

Excepcionalmente, podrán sobrepasarse las citadas alturas por necesidades especiales de los usos, debidamente justificadas.

En los equipamientos destinados a infraestructuras (SLDEIS y DEISP) la altura y número de plantas, serán los necesarios para la instalación de que se trate.

5. Parcela mínima

No se establece.

6. Porcentaje máximo de ocupación de parcela sobre y bajo rasante

No se limita.

7. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones son las reflejadas en los planos de ordenación del PLSI. Las rasantes de referencia para la medición de alturas son las de parcela.

8. Retranqueos

Frontal (a vial o zona verde públicos): mínimo 5m.

Posterior y lateral (a linderos): 5m mínimo.

En parcelas SLDEIS y DEISP no se exigen retranqueos.

Se habrá de cumplir en todo caso con la línea límite de edificación establecida por la normativa sectorial en materia ferroviaria.

B. CONDICIONES DE USO

1. Uso característico

Dotacional clase C (equipamiento), en categorías 1ª, 2ª (excluida educación infantil, primaria y secundaria), 3ª y 4ª.

2. Usos compatibles

Terciario :

Clase A (comercial) en categoría 1ª y 2ª, en situación 1ª y 3ª.

Clase D (recreativo), en categoría 2ª, en situación 1ª, 2ª y 3ª.

3. Usos prohibidos

El resto.

C. CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS

Los espacios libres de parcela deben pavimentarse y/o ajardinarse.

Los cerramientos hacia la vía pública y zonas verdes públicas de los espacios libres de las parcelas presentarán una altura total máxima de 2,50 m. Sólo se autoriza el uso de mallas metálicas como complemento de la base maciza, si van acompañadas de elementos vegetales perennes. En casos justificados, por motivos de seguridad del establecimiento, podrá autorizarse mayor altura del cerramiento o distinta composición.

Artículo 67. Ordenanza 3: Zonas Verdes (ZV) (OD)

Comprende las zonas verdes señaladas en los planos de ordenación del PLSI.

Estas zonas verdes se tratarán buscando la integración en el entorno, con utilización de especies autóctonas, configurando un sistema de corredores ecológicos que se prolonguen en suelo rústico. Coherentemente, se habrán de evitar pavimentos duros, alterando lo menos posible el suelo original, y la presencia de mobiliario urbano debe ser contenida.

Estas zonas verdes no se podrán utilizar para más fines que los propiamente recreativos.

A. CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD

No se autoriza ningún tipo de edificación.

B. CONDICIONES DE USO

1. Uso característico

Dotacional clase B (zonas verdes), en categoría 1ª (ZV).

2. Usos compatibles

Puertos de carga de vehículos eléctricos y aparcamientos de bicicletas.

3. Usos prohibidos

El resto.

TÍTULO VI. **CONDICIONES DE DESARROLLO**

Artículo 68. Condiciones de desarrollo (OD)

Con el fin de garantizar que se cumple lo dispuesto en el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y en el apartado 1.c. del artículo 18 "Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias" del TRLSRU, se establece como carga a satisfacer para el desarrollo del ámbito, las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de la carretera N-420 afectada por el nuevo enlace y la reordenación de accesos, así como el mantenimiento y conservación de la nueva glorieta y de los demás elementos del enlace, y las posibles indemnizaciones que resulten del establecimiento de nuevas zonas de limitación de la edificabilidad de las carreteras estatales conforme a lo establecido en el artículo 33.5 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. Dicha carga, conforme a la normativa citada, está indisolublemente adscrita al ámbito cuyo desarrollo se pretende y deberá ser asumida por la Diputación Provincial promotora, sin perjuicio de la repercusión a los propietarios del ámbito de los costes que comporte.

Artículo 69. Conservación y mantenimiento de la urbanización (OD)

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe desde la recepción de las correspondientes obras al Ayuntamiento de Cuenca.

No obstante lo dispuesto en el párrafo precedente, la resolución municipal que apruebe el Plan podrá imponer a la Entidad Promotora que se responsabilice durante tres años de la puesta en marcha y explotación de la instalación de depuración, salvo que esta obligación le haya sido impuesta al contratista que la haya ejecutado. Durante el referido plazo de tres años se ajustarán todos los equipos, se realizarán las modificaciones necesarias para el pleno funcionamiento de la instalación, se verificará el cumplimiento de la normativa en vigor y se asegurará que los vertidos cumplan con la autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 70. Vigencia del Plan de Singular Interés

El Plan de Singular Interés de la Economía Circular "Los Palancares" tendrá vigencia indefinida, pudiendo ser modificado o revisado cuando resulte necesario.

Las modificaciones no sustanciales de cualesquiera determinaciones del Plan o la incorporación de otras inicialmente no previstas no requerirán de la previa modificación del Plan o Proyecto, no obstante lo cual habrán de ser comunicadas al órgano competente de la Administración regional para que resuelva sobre la necesidad de previa autorización.

Las modificaciones no podrán suponer una vulneración de las prescripciones contenidas en la Declaración Ambiental Estratégica ni en la Declaración de Impacto Ambiental, ni podrán contravenir otras autorizaciones emitidas por las Administraciones u órganos competentes en las distintas materias. Tampoco podrán suponer un aumento de la edificabilidad total máxima permitida propuesta ni de la ocupación máxima del terreno planteadas en las determinaciones del PLSI.

La autorización deberá ser solicitada por el promotor de manera motivada. A requerimiento de la Consejería competente, las modificaciones realizadas deberán reflejarse en un documento de refundición y depositarse en la misma.