

SEPES: ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO

PLAN PARCIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL "ENTRECAMINOS", SECTOR S-14-A  
TERMINO MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS; CIUDAD REAL

**VOLUMEN 3: NORMAS URBANÍSTICAS**

## INDICE

El presente documento forma parte del Documento Provisional del Plan Parcial, que se divide en cuatro bloques de texto y dos de planos, conforme el siguiente desglose:

Memoria de información  
Memoria descriptiva y justificativa  
Normas urbanísticas  
Anexos  
Planos de información  
Planos de proyecto  
NORMAS URBANÍSTICAS

---

<b>TITULO PRIMERO: NORMATIVA GENERAL</b> .....	1
<b>CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES</b> .....	1
Artículo 1. Objeto y ámbito territorial .....	1
Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad .....	1
Artículo 3. Iniciativa del planeamiento .....	1
Artículo 4. Determinaciones .....	1
Artículo 5. Contenido .....	1
Artículo 6. Interpretación de los documentos .....	2
Artículo 7. Determinaciones de ordenación estructural y detallada, vinculantes e indicativas .....	2
Artículo 8. Desarrollo del Plan Parcial .....	3
<b>CAPITULO 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS</b> .....	3
Artículo 9. Unidad de zona .....	3
Artículo 10. Parcela edificable y parcela mínima .....	3
Artículo 11. Parcelas de uso comunitario y privativas .....	3
Artículo 12. Manzana .....	3
Artículo 13. Etapa .....	3
Artículo 14. Fase .....	3
Artículo 15. Linderos .....	3
Artículo 16. Rasante .....	4
Artículo 17. Retranqueo .....	4
Artículo 18. Medición del retranqueo .....	4
Artículo 19. Línea de fachada o de edificación .....	4
Artículo 20. Superficie ocupada .....	4
Artículo 21. Ocupación bajo rasante .....	4
Artículo 22. Coeficiente de ocupación .....	5
Artículo 23. Área de movimiento o huella de la edificación .....	5
Artículo 24. Superficie máxima edificable .....	5
Artículo 25. Altura de la edificación .....	5
Artículo 26. Altura de planta .....	5
Artículo 27. Altura libre de planta .....	5
Artículo 28. Altura de cornisa .....	5
Artículo 29. Altura de coronación .....	5
Artículo 30. Volumen edificable .....	5
Artículo 31. Edificabilidad de parcela .....	5
Artículo 32. Edificabilidad media .....	5
Artículo 33. Edificación aislada .....	6
Artículo 34. Edificación pareada .....	6
Artículo 35. Edificación adosada .....	6
<b>CAPITULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b> .....	6
Artículo 36. Regulación del suelo .....	6
Artículo 37. Régimen del suelo .....	6
Artículo 38. Zonas y sistemas .....	6
Artículo 39. Restos fósiles o Arqueológicos .....	6
Artículo 40. Estudios de detalle .....	7
Artículo 41. Condiciones de parcelación .....	7
Artículo 42. Condiciones de agregación de unidades de zona .....	7
Artículo 43. Condiciones del proyecto de urbanización y de las obras .....	8
<b>CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE USO</b> .....	11
Artículo 44. Condiciones generales de uso .....	11
Artículo 45. Usos obligatorios .....	11
Artículo 46. Usos prohibidos .....	11

Artículo 47. Usos tolerados .....	11
Artículo 48. Uso industrial .....	11
Artículo 49. Usos compatibles con el industrial .....	12
<b>CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>12</b>
Artículo 50. Condiciones generales de proyectos de edificación .....	12
Artículo 51. Condiciones generales de la edificación .....	12
Artículo 52. Ordenanzas de zona .....	12
Artículo 53. Cerramiento de parcelas .....	13
Artículo 54. Separación entre edificios .....	13
Artículo 55. Sótanos y semisótanos .....	13
Artículo 56. Servidumbres .....	13
Artículo 57. Condiciones higiénicas de los locales .....	13
Artículo 58. Comunicaciones interiores .....	13
Artículo 59. Condiciones estéticas .....	13
Artículo 60. Accesos a parcelas .....	14
Artículo 61. Niveles de edificación y rampas .....	14
Artículo 62. Actuaciones edificatorias .....	15
<b>CAPITULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD .....</b>	<b>15</b>
Artículo 63. Emisiones gaseosas .....	15
Artículo 64. Aguas residuales .....	15
Artículo 65. Ruidos .....	17
Artículo 66. Instalaciones de protección contra el fuego .....	17
Artículo 67. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad .....	18
<b>TÍTULO SEGUNDO ORDENANZAS DE ZONA .....</b>	<b>19</b>
<b>ORDENANZA DE ZONA 1: MANZANA COMPACTA .....</b>	<b>19</b>
Artículo 68. Ámbito, régimen, tipología y categorías .....	19
Artículo 69. Condiciones de edificación .....	19
Artículo 70. Condiciones de uso .....	19
Artículo 71. Estudios de detalle .....	20
<b>ORDENANZA DE ZONA 2: EDIFICACIÓN ABIERTA .....</b>	<b>20</b>
Artículo 72. Ámbito, régimen, tipología y categorías .....	20
Artículo 73. Condiciones de edificación .....	21
Artículo 74. Condiciones de uso .....	21
<b>ORDENANZA DE ZONA 3: COMERCIO Y TERCIARIO .....</b>	<b>22</b>
Artículo 75. Ámbito, régimen, tipología y categorías .....	22
Artículo 76. Condiciones de edificación .....	22
Artículo 77. Condiciones de uso .....	23
<b>ORDENANZA DE ZONA 4: INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS .....</b>	<b>23</b>
Artículo 78. Ámbito, régimen, tipología y categorías .....	23
Artículo 79. Condiciones aplicables a la Categoría General .....	23
Artículo 80. Condiciones aplicables a los centros de transformación eléctrica local .....	24
<b>ORDENANZA DE ZONA L: ESPACIOS LIBRES .....</b>	<b>24</b>
Artículo 81. Ámbito, régimen, tipología y categorías .....	24
Artículo 82. Condiciones .....	25
<b>ORDENANZA DE ZONA E: EQUIPAMIENTOS .....</b>	<b>25</b>
Artículo 83. Ámbito, régimen, tipología y categorías .....	25
Artículo 84. Condiciones generales de los equipamientos .....	25
Artículo 85. Condiciones de uso .....	26
<b>ORDENANZA DE ZONA V: VIARIO PÚBLICO .....</b>	<b>26</b>
Artículo 86. Ámbito, régimen, tipología y categorías .....	26
Artículo 87. Carácter vinculante o indicativo del viario .....	26
Artículo 88. Régimen de suelo y condiciones de cesión .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>

---

## TITULO PRIMERO: NORMATIVA GENERAL

---

---

### CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES

---

#### **Artículo 1. Objeto y ámbito territorial**

1. El objeto del presente Plan Parcial ordenar el ámbito denominado "Parque Empresarial Entrecaminos" del término municipal de Valdepeñas, identificado como Sector S-14.A. por las Normas Subsidiarias del Término Municipal.

#### **Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad**

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha, y mantendrá su vigencia de forma indefinida en tanto no sea modificado por un instrumento de planeamiento de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan Parcial obligan por igual a la Administración y a los particulares.
3. La entrada en vigor del Plan Parcial le otorga los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística.

#### **Artículo 3. Iniciativa del planeamiento**

1. El presente Plan Parcial es de iniciativa pública conforme al Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Valdepeñas y la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) de 7 de Abril de 1993.

#### **Artículo 4. Determinaciones**

1. El presente Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:
  - a) Asigna usos pormenorizados, mediante las correspondientes calificaciones, delimitando zonas en que a tal efecto divide su ámbito.
  - b) Establece ordenanzas de zona para cada una de las calificaciones en que divide su ámbito
  - c) Señala las reservas de terreno de cesión libre y gratuita para usos públicos correspondientes a espacios libres, equipamientos, y viario.
  - d) Define el trazado viario del sector y su enlace con el viario previsto en las Normas Subsidiarias, señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos.
  - e) Define el trazado y características de las redes de infraestructuras; así como condiciones para su realización.
  - f) Formula una evaluación económica del coste de implantación de los servicios y de las obras de urbanización.
  - g) Establece las etapas para la ejecución del planeamiento.
  - h) Establece condicionantes relativas a trabajos de intervenciones arqueológicas que deberán realizarse con carácter previo a la ejecución de obras de urbanización.

#### **Artículo 5. Contenido**

1. El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de su formulación y de su marco jurídico y administrativo

- b) Memoria de información que expone su relación con el planeamiento de rango superior, reúne la información urbanística utilizada y remite a los estudios complementarios realizados
  - c) Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación propuesta y su traducción cuantitativa.
  - d) Normas Urbanísticas
  - e) Planos de Información Urbanística
  - f) Planos de Ordenación
2. Todos los documentos descritos en el punto anterior forman parte integrante del Plan Parcial.

#### **Artículo 6. Interpretación de los documentos**

1. La interpretación del Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Valdepeñas sin perjuicio de las facultades de la Comunidad Autónoma y las funciones del Poder Judicial.
2. La interpretación del Plan Parcial se hará conforme los contenidos determinados en el artículo 5, y teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación:
  - a) Referencias a obras civiles o elementos firmes preexistentes.
  - b) Valores numéricos, índices o porcentajes contenidos en las Ordenanzas Regulatoras.
  - c) Valores numéricos, índices o porcentajes contenidos en la Memoria Descriptiva y Justificativa.
  - d) Planos, esquemas y otros documentos gráficos.
  - e) Textos explicativos y descriptivos de la Memoria.
3. En el caso de que en un mismo plano hubiera contradicción entre la definición del trazado y las cotas que la expresan, primará la interpretación que sea más congruente con los objetivos, criterios, ordenación y/o geometría del Plan Parcial, conforme la interpretación que de todo ello haga el Ayuntamiento de Valdepeñas, previos los informes técnicos que en su caso procedan.
4. En caso de discrepancia entre el contenido de las determinaciones del presente Plan Parcial y de las Normas Subsidiarias Municipales, prevalecerá el criterio seguido en el planeamiento de rango superior.

#### **Artículo 7. Determinaciones de ordenación estructural y detallada, vinculantes e indicativas**

1. Son determinaciones de ordenación estructural las referidas a:
  - a) Conexiones entre el viario público interior y el Autonómico y/o Estatal existente y/o en proyecto, así como las previsiones de enlace y/o continuidad viaria con otras porciones del término municipal, sujeto a los ajustes que sean necesarios en función de la solución definitiva de proyecto.
  - b) Conexiones con las infraestructuras básicas exteriores de abastecimiento de agua, saneamiento, y energía eléctrica, con los márgenes de variación que correspondan al Proyecto de Urbanización.
  - c) Espacios libres de ribera.
  - d) Ubicación de las reservas para dotaciones vinculadas a infraestructuras básicas.
2. Son determinaciones de ordenación detallada: todas las demás.
3. Tienen carácter indicativo:
  - a) Las determinaciones técnicas relativas a rasantes y a características técnicas detalladas del viario y las infraestructuras básicas.
  - b) Las demás determinaciones a que cualquiera de los documentos que integran el Plan Parcial asigne expresamente esta condición.

4. Tienen carácter vinculante:
  - a) Las relativas a la existencia y requisitos funcionales del viario y las infraestructuras básicas y sus conexiones con los sistemas, instalaciones o redes generales existentes y/o en proyecto.
  - b) Todas las demás no incluidas en el punto 3 precedente.

#### **Artículo 8. Desarrollo del Plan Parcial**

1. La ejecución de cualquiera de las obras de viario o infraestructura previstas en el Plan Parcial irá precedida del correspondiente Proyecto de Urbanización. Todas las obras de urbanización incluidas en el interior del ámbito del Plan Parcial formarán parte de un único proyecto unitario para el conjunto del sector, que podrá prever más de una fase de ejecución. Las obras necesarias para el traslado de líneas de alta tensión requerirá la previa tramitación de los instrumentos de planeamiento o de proyecto legalmente exigible.
2. La conclusión de la obra de urbanización interior y de su conexión con viario existente y con las redes generales de abastecimiento de agua, abastecimiento y energía eléctrica conferirá a los terrenos la condición de urbanos.

---

## **CAPITULO 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

---

#### **Artículo 9. Unidad de zona**

1. Ámbito continuo de terreno en el que se aplica la misma ordenanza de zona. Se identifica expresamente como tal en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

#### **Artículo 10. Parcela edificable y parcela mínima**

1. Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.
2. Parcela mínima es la superficie mínima que ha de tener una parcela para ser edificable. Es establecida por su correspondiente Ordenanza de Zona.

#### **Artículo 11. Parcelas de uso comunitario y privativas**

- a) De uso comunitario: aquella cuya propiedad y, en su caso, uso corresponde mediante pro indiviso u otra fórmula jurídico / administrativa a más de un local o establecimiento.
- b) Privativa: aquella cuya propiedad y uso corresponde tan solo a un local o establecimiento.

#### **Artículo 12. Manzana**

1. Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

#### **Artículo 13. Etapa**

1. Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

#### **Artículo 14. Fase**

1. Es la ejecución parcial de una etapa por alteración debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia del Plan.

#### **Artículo 15. Linderos**

1. Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.
2. Con respecto a las condiciones de colindancia de la parcela, los linderos se clasifican en:
  - Exteriores: Los que recaen sobre viario público principal, tal y como se lo define en la Ordenanza de Zona 5.
  - Interiores: Los que recaen sobre viario de servicio, espacios libres u otra parcela, independientemente de su calificación.
3. Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:
  - Lindero frontal: El de menor dimensión que delimita la parcela con la vía pública.
  - Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.
  - Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

#### **Artículo 16. Rasante**

1. Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.
2. Se distinguen dos tipos de rasantes:
  - a) Rasante de calzada: Es el perfil longitudinal del viario establecido por el Plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.
  - b) Rasante de acera: Es el perfil longitudinal del acerado establecido por el Plan y, en su caso, con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.
  - c) Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

#### **Artículo 17. Retranqueo**

1. Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

#### **Artículo 18. Medición del retranqueo**

1. El retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

#### **Artículo 19. Línea de fachada o de edificación**

1. Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

#### **Artículo 20. Superficie ocupada**

1. Es la proyección vertical de la edificación sobre el terreno.
2. Para el conjunto de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas, ni los elementos expresamente excluidos por las Normas Subsidiarias de Valdepeñas con la exclusión de los cuerpos volados cerrados.

#### **Artículo 21. Ocupación bajo rasante**

1. Es la superficie interior del perímetro delimitado por el contorno de la edificación bajo rasante, incluidos sus muros perimetrales, y excluyendo la superficie correspondiente a arquetas, pozos y otros elementos no accesibles.

#### **Artículo 22. Coeficiente de ocupación**

1. Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de parcela.

#### **Artículo 23. Área de movimiento o huella de la edificación**

1. Es el perímetro de superficie de parcela susceptible de ser ocupada por edificación definido por el planeamiento gráficamente o estableciendo retranqueos. Puede ser modificado mediante Estudio de Detalle cumpliendo las condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza de Zona.

#### **Artículo 24. Superficie máxima edificable**

1. Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela y que resulta de aplicar la edificabilidad (expresada en  $m^2/m^2$ ) que tenga asignada, a la superficie de la parcela de que se trate, o de distribuir en la misma los metros cuadrados de techo edificable asignados por el Plan Parcial.

#### **Artículo 25. Altura de la edificación**

1. Es la comprendida entre la rasante de la acera y la cara superior del forjado de cubierta, tirante de la nave o cabeza del pilar de apoyo de la cubierta, según el caso de que se trate. Dicha rasante no podrá superar en más o menos una diferencia con respecto al nivel de acera, medido en el punto medio del lindero frontal, equivalente a la diferencia de cotas entre los puntos extremos de dicho lindero.

#### **Artículo 26. Altura de planta**

1. Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

#### **Artículo 27. Altura libre de planta**

1. Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y altura libre de planta se considerará equivalente.

#### **Artículo 28. Altura de cornisa**

1. Es la distancia medida en el punto medio de la línea de fachada entre la rasante de la acera y la cara superior del forjado de la última planta en su encuentro con el plano de fachada o, en su caso, a la cara superior del tirante de la nave o cabeza del pilar de apoyo de la cubierta.

#### **Artículo 29. Altura de coronación**

1. Es la distancia medida en el punto medio de la fachada entre la rasante de la acera y el punto más alto de la cubierta.

#### **Artículo 30. Volumen edificable**

1. Es la suma de los volúmenes edificables correspondientes a cada planta, obtenidos al multiplicar las superficies construidas por las alturas de planta.

#### **Artículo 31. Edificabilidad de parcela**

1. Es el cociente expresado en  $m^2e/m^2s$  de dividir la superficie edificable total de la parcela, por la superficie de la misma.

#### **Artículo 32. Edificabilidad media**

1. Es el cociente expresado en m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s de dividir la superficie edificable total por la bruta del sector.

#### **Artículo 33. Edificación aislada**

1. Es la que se construye en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

#### **Artículo 34. Edificación pareada**

1. Es la agrupación formada por dos edificios adosados por un lindero lateral común y construidos sobre parcelas independientes, con obligación de establecer retranqueos a los tres linderos restantes.

#### **Artículo 35. Edificación adosada**

1. Es la agrupación formada por varias edificaciones adosadas por sus fachadas laterales, formando fila, y construidas sobre parcelas independientes.

---

### **CAPITULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

---

#### **Artículo 36. Regulación del suelo**

1. El Plan Parcial regula el suelo mediante:
  - a) Remisión a las condiciones de uso, edificación, procedimiento y demás extremos de aplicación general en todo el término municipal tal como las expresan las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Valdepeñas, incluida su modificación para el Sector S-14.A.
  - b) Calificaciones pormenorizadas aplicables en las distintas unidades de zona o fragmentos de terreno en que se divide el sector a efectos de regulación.
  - c) Ordenanzas particulares de zona para cada calificación pormenorizada.
  - d) Complemento de las ordenanzas particulares mediante determinaciones: gráficas, en los planos P2 de Trazado y P5 de Retranqueos y Áreas de Movimiento; o numéricas incorporadas en las ordenanzas de zona de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 37. Régimen del suelo**

1. Los terrenos que integran el ámbito del Plan Parcial se encuadran en dos tipos de régimen de suelo:
  - a) De cesión, en que los m<sup>2</sup>. de superficie de la unidad de zona serán motivo de cesión libre y gratuita a la administración actuante; urbanizados y ejecutados los correspondientes a espacios libres y únicamente urbanizados los demás.
  - b) Con aprovechamiento, todos los demás.

#### **Artículo 38. Zonas y sistemas**

1. Dentro del ámbito de planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:
  - a) Zonas edificables:
    - Zonas 1, 2, 3 y 4
    - Zona E: Equipamiento
  - b) Zonas no edificables:
    - Zonas L: Espacios Libres y V: Viario

#### **Artículo 39. Restos fósiles o Arqueológicos**

1. Ante la eventual aparición de restos fósiles o arqueológicos deberá actuarse de acuerdo a lo dispuesto

en el artículo 21 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha. Si de ello se derivase la necesidad de mayores trabajos arqueológicos, deberán acometerse como carga específica del Sector. Si de todo lo anterior surgiese necesidad de modificaciones del Plan Parcial o del Proyecto de Urbanización, deberán tramitarse y aprobarse con carácter previo a la ejecución de cuantos elementos de las obras de urbanización se viesen afectados por ellas.

#### **Artículo 40. Estudios de detalle**

1. En aplicación de lo establecido en el artículo 28 de la L.O.T.A.U los Estudios de Detalle deberán comprender, como máximo, una manzana completa.
2. Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:
  - a) Las alineaciones y las rasantes.
  - b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones de la correspondiente Ordenanza de Zona.
3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción hayan previsto el planeamiento municipal de Valdepeñas y este Plan Parcial.
4. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento.
5. Los Estudios de Detalle podrán variar las condiciones de parcelación y posición de edificación siempre que abarquen una o mas unidad(es) de zona completa(s) y cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

#### **Artículo 41. Condiciones de parcelación**

1. El Plan Parcial incorpora previsiones indicativas de parcelación, cuya intención deberá ser respetada en los proyectos de parcelación salvo que incorporen justificación expresa de los cambios que introduzcan.
2. La parcelación del Plan Parcial deberá concretarse mediante proyectos de parcelación que incluirán una o más unidades de zona completas. Los proyectos de parcelación abarcarán parcelas completas y no podrán suponer incremento alguno de edificabilidad.
3. En las parcelas resultantes deberán cumplirse las correspondientes ordenanzas de zona.

#### **Artículo 42. Condiciones de agregación de unidades de zona**

1. Mediante proyecto de parcelación que afecte a la totalidad de una manzana, podrán agregarse en una única unidad de zona todos los suelos incluidos en ella que correspondan a terrenos calificados con Ordenanzas 1, 2 o 3 con las siguientes condiciones:
  - a) La edificabilidad total resultante no podrá exceder en ningún caso la suma total de la conferida a las unidades de zona que se agregan.
  - b) Las condiciones aplicables a la unidad de zona resultante, incluido índice máximo de edificabilidad serán las que correspondan la Ordenanza identificada con un número mayor de las otorgadas por el Plan Parcial al ámbito de agregación, incluso cuando esto suponga disminución de edificabilidad global.
2. Mediante Estudio de Detalle que afecte a la totalidad de varias manzanas, podrán agregarse en una

unidad de zona todos los suelos incluidos en ella que correspondan a terrenos calificados con Ordenanzas 1, 2 o 3 siempre que cumplan las condiciones impuestas en para los proyectos de parcelación en el apartado anterior.

#### **Artículo 43. Condiciones del proyecto de urbanización y de las obras**

1. Además de los requisitos obligatorios y aplicables fijados por las Normas Subsidiarias o por disposiciones de mayor rango, de carácter general o sectorial, el proyecto de urbanización deberá atender a las obligaciones adicionales fijadas en este artículo.
2. Viario:
  - a) Para el dimensionado de la red viaria, se considerarán los siguientes ratios:
    - 1,6 camiones/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
    - 6 turismos/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.
  - b) No se emplearán soluciones viarias con mediana acusada.
  - c) Las calzadas se realizarán con firmes adecuados a sus condiciones finales de uso y a las que se den durante la ejecución de las obras. Los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas y las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.
  - d) Se incluirán esquemas e instrucciones para compatibilizar las distintas conducciones bajo las aceras.
  - e) Previsión de al menos un 3% de plazas de aparcamientos para minusválidos en vía pública.
  - f) Garantizar el cumplimiento de condiciones acústicas adecuadas en las inmediaciones de las carreteras N-IV y CM-412.
  - g) El arbolado de aceras se seleccionará entre especies de bajo consumo de agua adecuadas a las características climáticas y edafológicas de Valdepeñas.
3. Adicionalmente, el proyecto de urbanización podrá establecer condiciones específicas de diseño para elementos comunes en contacto directo con viario público o espacios libres públicos: señalización horizontal y/o vertical; mobiliario urbano; y, cerramientos exteriores de parcelas en alguna o todas de las unidades de zona, pese a ser de construcción privada.
4. Espacios libres:
  - a) Las plantaciones se seleccionarán entre especies de bajo consumo de agua adecuadas a las características climáticas y edafológicas de Valdepeñas.
  - b) Se utilizarán sistemas de riego por goteo perdidos.
5. Saneamiento:
  - a) El sistema de saneamiento será de tipo separativo: sus colectores y emisarios no admitirán en ningún caso caudales procedentes de pluviales.
  - b) Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado son:
    - Velocidad de circulación del agua, de 1 a 5 m/s.
    - Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
    - Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 80 cm.; serán de hormigón vibrado o centrifugado.

- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m. (excepto en emisario). Las acometidas de parcelas industriales y de los equipamientos, así como los sumideros, se efectuarán siempre en pozos de registro.
- La profundidad mínima de la red será de 1,60 m.
- La distancia mínima aconsejable entre esta red y otras conducciones -en especial de abastecimiento- será de 1,50 m. medidos en proyección horizontal.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o aceras, preferentemente en el terrizo reservado en el diseño de las vías a este efecto.

6. Aguas pluviales:

- a) Los colectores y emisarios de caudales procedentes de pluviales no tendrán conexión de ningún tipo con el sistema de saneamiento de aguas residuales.
- b) El vertido de aguas pluviales al Jabalón tendrá en cuenta lo siguiente:
  - Contará con autorización de la Confederación Hidrográfica para los vertidos de aguas proyectados.
  - Respetará la servidumbre de policía de 5 m de anchura de los cauces públicos, según establece el Artículo 6 de la Ley de Aguas y el 7 de su Reglamento.
  - Adoptará las medidas oportunas para que las demandas de evacuación derivadas de las redes de colectores, los aliviaderos y el laminador de avenidas no afecten negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo de influencia.
- c) En caso de reutilización de aguas para riego de parques y jardines deberá disponerse de la correspondiente concesión administrativa cuyo otorgamiento corresponde a la precitada Confederación Hidrográfica.

7. Red de agua:

- a) Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua son:
  - Tuberías de fibrocemento o PVC con diámetro mínimo de 100 mm.
  - Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.
  - Velocidad máxima admisible: 0,5 a 1,5 m/s.
  - Las tuberías irán bajo aceras, terrizos o zonas verdes.
  - Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
  - La dotación de agua será como mínimo 0,3 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.
- b) Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal, o no pudiera garantizarse la calidad del suministro, se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del Sector en un día. Si no hubiera presión suficiente se adoptarán las medidas oportunas para garantizarla.

8. Traslado de líneas de transporte eléctrico.

- a) La ejecución del traslado de líneas eléctricas de alta tensión debe ir precedida del Estudio de Impacto Medioambiental requerido por Ley. Su aprobación, es condición previa necesaria para iniciar y llevar a cabo las obras.
- b) El correspondiente proyecto de obras, podrá ser autónomo del de urbanización del sector y deberá contar, preceptivamente, con la conformidad de la Compañía suministradora titular de las líneas.

- c) El coste de redacción del Estudio de Impacto Medioambiental y el de las obras de traslado de líneas imputables al desarrollo del Sector son considerados cargas del Sector.
- d) La incitativa de redacción del Estudio de Impacto Medioambiental y del correspondiente proyecto de obras corresponderá, salvo delegación, a SEPES.

9. Redes de energía eléctrica:

- a) Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:
  - El consumo a considerar para el cálculo de la instalación será de 25 a 35 W/m<sup>2</sup> de superficie neta de parcela. Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía distribuidora.
  - La red de alta tensión (A.T.) será aérea, con conductores de aluminio-acero, y/o subterránea con conductores P.R.C.
  - Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
  - La tensión en A.T. será la normalizada por la compañía en la zona y en B.T. las de 380/220 V.

10. Alumbrado público:

- a) Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:
  - La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 0,6/1 kV. en tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero o materiales de idoneidad similar.
  - Los báculos o columnas serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm. de espesor; preferentemente tendrán una altura de 9-10 m. según la anchura de la calles.
  - Las luminarias serán cerradas con cierre anti vandálico o muy resistente.
  - Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
  - Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía.
  - La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma MI-BT-009.
  - Los puntos de luz se dispondrán en las aceras y siempre a una distancia del bordillo superior o igual a 1,00 m.
  - El alumbrado público será de trazado unilateral o en mediana central y se conducirá por la acera contraria a la de la red de A.T., si esta fuera aérea.
- b) Para las vías de acceso e interiores del Sector, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1.075) 2ª Edición de la Comisión Internacional de L'Eclairage, el alumbrado público deberá cumplir las condiciones siguientes:
  - Luminancia media. 1 cd/m<sup>2</sup>.
  - Uniformidad:  $L_{\min}/L_{\text{media}} = 0,4$   
 $L_{\min}/L_{\text{máx.}} = 0,5$
  - Deslumbramiento: Molesto = 4 ; Perturbador = 20
  - El nivel de alumbrado público medido a 1 m. sobre el pavimento será, al menos de 20 lux en cualquier vía pública.

---

## **CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE USO**

---

### **Artículo 44. Condiciones generales de uso**

1. A efectos del régimen de usos generales y pormenorizados, regirá lo establecido en el punto 6.3 Capítulo VI de las Normas Urbanísticas vigentes, que sea de aplicación, con las mayores determinaciones expresadas en este capítulo y, en su caso, en las ordenanzas de zona.
2. Las ordenanzas de zona, agrupadas en el Título Segundo de este documento, introducen definiciones adicionales para ciertos usos característicos y pormenorizados, cuya aplicación estará en todo caso sujeta a lo expresado en el punto anterior.

### **Artículo 45. Usos obligatorios**

1. Los especificados en los planos de este Plan Parcial y en las presentes Normas Urbanísticas.

### **Artículo 46. Usos prohibidos**

1. Quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414/1961).
2. No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento, y en el que se permita su emplazamiento dentro del ámbito.

### **Artículo 47. Usos tolerados**

1. Se tolerará el uso de una vivienda por instalación industrial para el personal dependiente de la industria, en las siguientes condiciones:
  - a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial y Ordenanzas Municipales).
  - b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda disponga de:
    - Acceso independiente de la industria.
    - Ventilación directa de todos los locales vivideros.
    - Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
  - c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.
  - d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 150 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 48. Uso industrial**

1. Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de todas clases, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación para ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte, que no tenga por objeto la venta directa a granel al público.
2. Asimismo a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso

materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

#### **Artículo 49. Usos compatibles con el industrial**

1. Salvo mayor limitación en la Ordenanza de Zona, el uso terciario se considera compatible e incluso alternativo al uso industrial, siempre que se limite a oficinas relacionadas con el sector industrial y a naves de exposición y venta de productos derivados de la industria.
2. Asimismo, y salvo que la correspondiente Ordenanza de Zona disponga lo contrario, se consideran compatibles con el uso industrial:
  - a) Actividades no específicamente industriales como laboratorios o centros informáticos. Otras actividades de este tipo, no contempladas anteriormente, requerirán la aprobación municipal.
  - b) El uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, en las condiciones establecidas en el anterior artículo 47.
  - c) El uso deportivo e instalaciones propias de una industria.

---

### **CAPITULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN**

---

#### **Artículo 50. Condiciones generales de proyectos de edificación**

1. Los proyectos de edificación se atenderán en cuanto a régimen de licencias y condiciones generales de edificación a lo especificado en los puntos 6.1 y 6.2 del Capítulo VI de las Normas Urbanísticas vigentes, con las mayores determinaciones expresadas, en su caso, en las ordenanzas aplicables del presente Plan Parcial.

#### **Artículo 51. Condiciones generales de la edificación**

1. En el ámbito del Plan Parcial es de aplicación el contenido del Capítulo VII de las Normas Urbanísticas definidas en las Normas Subsidiarias de Valdepeñas y, complementariamente, el contenido de las presentes Normas.

#### **Artículo 52. Ordenanzas de zona**

1. El desarrollo del Plan Parcial por usos característicos y pormenorizados, se ajusta a las siguientes ordenanzas de zona:
  - 1: Manzana Compacta
  - 2: Edificación Aislada
  - 3: Comercio y Terciario
  - 4: Infraestructuras básicas
  - L: Espacios libres
  - E: Equipamientos de interés público y social
  - V: Viario
2. La instalación de infraestructuras básicas, en su modalidad de Centro de Transformación Local será plenamente compatible con cualquiera de los usos característicos y pormenorizados pudiendo en consecuencia ser segregado como parcela independiente en el Proyecto de Parcelación, en las condiciones fijadas al efecto en la ordenanza de zona 4 aplicable a dichos Centros.

### **Artículo 53. Cerramiento de parcelas**

1. El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para la Actuación, ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.
2. La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.
3. En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

### **Artículo 54. Separación entre edificios**

1. En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

### **Artículo 55. Sótanos y semisótanos**

1. Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a  $\frac{1}{8}$  de la superficie útil del local.
2. Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, excepto en las naves nido-taller.
3. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.
4. A efectos de cómputo de edificabilidad, el uso de aparcamiento no computará en semisótanos y sótanos.

### **Artículo 56. Servidumbres**

1. Las servidumbres generales por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

### **Artículo 57. Condiciones higiénicas de los locales**

1. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo, tendrán, al menos, un volumen de 12 m<sup>3</sup> por trabajador.
2. Tendrán aseos independientes para los dos sexos que contarán con un retrete o inodoro, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores, o fracción superior a 10 y por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 58. Comunicaciones interiores**

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor a 100 cm cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 110 cm. hasta una capacidad de 150, y de 130 cm. para capacidades mayores de 150 puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa, tendrá una anchura menor de 100 cm.

### **Artículo 59. Condiciones estéticas**

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

verdadero valor.

2. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
3. Tanto las paredes medianeras como los parámetros que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
4. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.
5. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.
6. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que los que no queden pavimentados se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc..., siempre concretando su uso específico.
7. Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.
8. Los rótulos deberán ser secuenciales de manera que dirijan el recorrido desde los accesos hasta cada industria:
  - a) Señales de acceso: En cada acceso se situará un plano callejero con la localización de las empresas.
  - b) Itinerarios: En cada cruce debe situarse información sucesiva que vaya conformando el itinerario desde el acceso.
  - c) Señales de localización: Compuestas por los rótulos de identificación de cada calle situados en los cruces, y la numeración de cada parcela en el acceso a éstas.
  - d) Rótulos de señalización de empresas: Deben ser normalizados en cuanto a tamaño y colocarse en el acceso a la parcela y en la fachada.

#### **Artículo 60. Accesos a parcelas**

1. El ancho de cada acceso no será mayor de 5,00 m.
2. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

#### **Artículo 61. Niveles de edificación y rampas**

1. En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendientes + 15%, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.
2. Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 18%, cuyo tramo de acuerdo con la vía pública tendrá una longitud no inferior a 5,00 m. medidos a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior

de la parcela y una pendiente inferior al 5%.

#### **Artículo 62. Actuaciones edificatorias**

1. Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.
2. El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

---

### **CAPITULO 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD**

---

#### **Artículo 63. Emisiones gaseosas**

1. Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972 de 22 de diciembre (B.O.E. 26-XII-72) de protección del ambiente atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero (B.O.E. 22-IV-75) para la contaminación atmosférica producida por las industrias, a lo especificado por la legislación autonómica y a lo dispuesto en el planeamiento y normativa municipal.

#### **Artículo 64. Aguas residuales**

1. Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descargue o deposite al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:
  - a) Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales, ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° en el punto de descarga.
  - b) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento en los sistemas de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser superiores al 5% del límite inferior de explosividad. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, acetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.
  - c) Materiales nocivos: sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por si solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.
  - d) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma en el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pelos, pieles o carnazas, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo

gastado, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, pinturas, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y sustancias similares. En cuanto a los residuos sólidos y la recogida de basuras, los contenedores se situarán a la entrada de cada parcela debiendo preverse un espacio para ellos y dejando libre el espacio necesario para el acceso del vehículo de recogida de residuos.

- e) Sustancias tóxicas inespecíficas: cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.
- f) Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tratamiento empleado.
- g) Materiales calientes: La temperatura global del vertido no superará los 40°.
- h) Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro en la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor de índice de ph comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros y fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.
- i) Gases o vapores: El contenido en gases o vapores nocivos o tóxicos (tales como los citados en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961), debe limitarse en la atmósfera de todos los puntos de la red, donde trabaje o pueda trabajar el personal de saneamiento, a los valores máximos señalados en el citado Anexo nº 2. Para los gases más frecuentes, las concentraciones máximas permisibles en la atmósfera de trabajo serán:
  - Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
  - Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
  - Cloro: 1 parte por millón.
  - Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
  - Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

A tal fin, se limitará en los vertidos en contenido en sustancias potencialmente productoras de tales gases o vapores a valores tales que impidan que, en los puntos próximos al de descarga del vertido, donde pueda trabajar el personal, se sobrepasen las concentraciones máximas admisibles.

- j) Índices de calidad: los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan:
  - Sólidos rápidamente sedimentables: 15 mg/l
  - T (°C): 40
  - Ph: > 5,5; < 9,5
  - Grasas: 100 mg/l
  - Cianuros libres: 2 mg/l
  - Cianuros (en CN): 10 mg/l

- Dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>): 20 mg/l
- Fenoles totales (C<sub>6</sub>H<sub>5</sub>OH): 5 mg/l
- Formaldehído (HcHo): 15 mg/l
- Amoniaco: 1,5 mg/l
- Sulfuros (en S=): 10 mg/l
- Sulfuros libres: 0,5 mg/l
- Aluminio (Al): 30 mg/l
- Arsénico (As): 2 mg/l
- Bario (Ba): 20 mg/l
- Boro (B): 4 mg/l
- Cadmio (Cd): 1 mg/l
- Cobre (Cu): 1 mg/l
- Cromo Hexavalente: 1 mg/l
- Cromo total: 5 mg/l
- Cinc (Zn): 5 mg/l
- Estaño (Sn): 4 mg/l
- Hierro (Fe): 2 mg/l
- Manganeseo: 4 mg/l
- Mercurio (Hg): 0,2 mg/l
- Niquel (Ni): 3 mg/l
- Plomo (Pb): 2 mg/l
- Selenio (Se): 2 mg/l

2. La disolución de cualquier vertido de aguas residuales practicada con la finalidad de satisfacer estas limitaciones será considerada una infracción a esta Ordenanza, salvo en casos declarados de emergencia o peligro.

- a) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los Reglamentos u Ordenes emitidos por la autoridad pertinente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o las personas encargadas de su funcionamiento.
- b) La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en Mg/l, será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C. Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 mg/l.

#### **Artículo 65. Ruidos**

1. Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 100 decibelios, medidos en la parte exterior de la medianería de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de aquella. Estos valores se ajustarán a lo que determinen al respecto las Normas de Protección Ambiental, de las Normas Municipales.

#### **Artículo 66. Instalaciones de protección contra el fuego**

1. Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI/91, Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el

Trabajo y demás disposiciones legales vigentes.

**Artículo 67. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad**

1. Además de lo preceptuado en las presentes Normas, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:
  - a) Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de marzo de 1971 (B.O.E. de 16 marzo de 1971) y demás disposiciones complementarias.
  - b) Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961).
  - c) Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

---

## TÍTULO SEGUNDO ORDENANZAS DE ZONA

---

---

### ORDENANZA DE ZONA 1: MANZANA COMPACTA

---

#### **Artículo 68. Ámbito, régimen, tipología y categorías**

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el número 1 en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos con aprovechamiento urbanístico.
3. Su tipología corresponde a edificaciones, o naves, agrupadas, con retranqueo mínimo respecto a viario principal, adosables a linderos interiores y susceptibles de formar frentes edificados continuos.
4. No se establecen categorías diferenciadas.

#### **Artículo 69. Condiciones de edificación**

1. El número máximo de parcelas privativas y la superficie total y edificable de cada unidad de zona son los señalados en el cuadro Anexo a estas NN.UU.
2. A efectos de parcelación, y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones relativas a parcelación establecidas en el Título Primero de estas Normas, cada parcela cumplirá las siguientes condiciones:
  - Edificabilidad máxima sobre rasante, 2.4 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.
  - Frente mínimo: 15 m.
  - Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>.
3. La edificación sobre rasante deberá mantener un retranqueo mínimo de 10 metros respecto del frente de parcela, entendiéndose como frente, exclusivamente a los efectos de esta ordenanza de zona, el lindero exterior de menor dimensión. Podrá adosarse a todos los demás linderos incluidos los correspondientes a viario público y de servicio. La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela. El espacio sobre rasante comprendido entre la alineación de frente de parcela y la línea de retranqueo mínimo obligatorio solo podrá destinarse a rampas de acceso a sótanos, aparcamiento en superficie, carga y descarga o espacio libre de parcela.
4. La altura máxima de la edificación será:
  - Número de plantas: tres (baja más tres).
  - Altura de cornisa: 13 m.
  - Altura total de coronación: 16 m. La altura libre mínima de pisos será de 3,00 metros.
5. La altura libre mínima de pisos será de 3,00 metros.
6. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 45 grados sexagesimales y no podrán sobrepasar el volumen capaz teórico formado por planos con 45 grados sexagesimales de inclinación, de pendiente perpendicular a las fachadas de frente y/o fondo y con aristas origen situadas a 50 cm por encima de la correspondiente línea de cornisa.

#### **Artículo 70. Condiciones de uso**

1. Será obligatoria la provisión en el interior de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 10 empleos previstos o cada 150 m<sup>2</sup>e, si esto fuese mayor.

2. Uso característico: industria, en situación 3, y actividades comprendidas entre los Tipos 2 a 5 ambos inclusive de la clasificación contenida en el artículo 6.3.2 de las Normas Urbanísticas en las Normas Subsidiarias de Valdepeñas.
3. Usos permitidos:
  - a) Los usos públicos o semipúblicos definidos por el artículo 6.3.4 de la Normas Subsidiarias correspondientes a: Categoría 1, Administrativo; Categoría 7, Relación y Categoría 10 Comercial, excluido comercio minorista de productos alimentarios cuando se de en edificio exclusivo comercial o, cuando de no ser así, no esté directamente vinculado a un uso característico.
  - b) Equipamientos públicos en edificio único.
4. Prohibidos: todos los demás.

#### **Artículo 71. Estudios de detalle**

1. Los estudios de detalle podrán definir parcela o parcelas de uso comunitario y privativo y variar las condiciones de parcelación y posición de edificación siempre que cumplan condiciones establecidas en el Título Primero de estas Normas y, además, las siguientes:
  - a) Diferenciar parcelas privativas y de uso comunitario, si las hubiera; y, establecer cómo se distribuye o comparte entre parcelas privativas la propiedad y uso de la(s) de uso comunitario.
  - b) Definir, en función de ello, el régimen de suelo de todas las parcelas, obligando a que, en su momento, quede reflejado en el correspondiente proyecto de parcelación;
2. En las parcelas privativas regirán todas las condiciones de edificación, parcelación y uso de esta ordenanza de zona salvo en lo relativo a:
  - a) Frente de parcela, que podrá reducirse hasta 12 m.
  - b) Superficie de parcela, que podrá disminuir hasta un mínimo de 450 m<sup>2</sup>.
  - c) Número máximo de parcelas privativas por unidad de zona, que podrá aumentar en un 25%.
3. En cada parcela comunitaria se cumplirán las siguientes condiciones particulares:
  - a) Superficie mínima, 2.000 m<sup>2</sup>.
  - b) Posibilidad de paso desde viario principal de peatones y vehículos de emergencia, con un ancho total mínimo de 9 metros. Si ese paso lo permite por cumplir lo estipulado en la ordenanza de zona V, las parcelas comunitarias podrán servir para dar acceso a las privativas, considerándose como frente de éstas el lindero entre ambas.
  - c) El espacio sobre rasante solo podrá albergar los tipos de edificación y ocupación a que hacen referencia las ordenanzas de zona L y V de este Plan Parcial.
  - d) El espacio bajo rasante solo podrá destinarse, sin límite de ocupación, a edificación para garaje, aparcamiento, almacenes e instalaciones.

---

### **ORDENANZA DE ZONA 2: EDIFICACIÓN ABIERTA**

---

#### **Artículo 72. Ámbito, régimen, tipología y categorías**

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el número 2 en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos con aprovechamiento urbanístico.

3. Su tipología corresponde a edificios o naves en edificación aislada, separada de alineación exterior y sin colindancia con edificación de otras parcelas.
4. Se establecen dos categorías A y B en función del tamaño mínimo de parcelas.

#### **Artículo 73. Condiciones de edificación**

1. Las superficies total y edificable de cada unidad de zona son las señaladas en el cuadro Anexo a estas NN.UU.
2. A efectos de parcelación, cada parcela cumplirá las siguientes condiciones:
  - Edificabilidad máxima sobre rasante: 1,5 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s para ambas categorías.
  - Frente mínimo: 48 m. para ambas categorías
  - Superficie mínima: Categoría A: 2.400 m<sup>2</sup>s; Categoría B: 4.200 m<sup>2</sup>s
3. La edificación sobre y bajo rasante, excepción hecha de los accesos a aparcamientos e instalaciones subterráneas de infraestructuras básicas, deberá mantenerse dentro del área de movimiento definida por los siguientes retranqueos:
  - A alineación de viario principal: 10 m.
  - A los demás linderos: 6 m.
4. El espacio sobre rasante comprendido entre los linderos de parcela y la línea de retranqueo mínimo obligatorio solo podrá destinarse a rampas de acceso a sótanos, aparcamiento en superficie, carga y descarga o espacio libre de parcela.
5. La altura máxima de la edificación será:
  - Número de plantas: cuatro (baja más tres)
  - Altura de cornisa: 13 m.
  - Altura total de coronación: 16 m.
6. La altura libre mínima de pisos será de 3,00 m.
7. En el caso de que las características técnicas de la actividad demanden justificadamente sobrepasar la altura permitida, el Ayuntamiento podrá autorizar la altura necesaria justificada mediante un Estudio de volúmenes.

#### **Artículo 74. Condiciones de uso**

1. Será obligatoria la provisión en el interior de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 10 empleos previstos o cada 200 m<sup>2</sup>e, si esto fuese mayor.
2. Uso característico: industria, en situación 3, y actividades comprendidas entre los Tipos 2 a 5 ambos inclusive de la clasificación del artículo 6.3.2 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas.
3. Usos permitidos: los usos públicos o semipúblicos definidos por la ordenanza 6.3.3 de las Normas Subsidiarias correspondientes a: Categoría 1, Administrativo; Categoría 10 Comercial, excluido comercio minorista de productos no directamente vinculados al uso característico.
4. Prohibidos: todos los demás.

**Artículo 75. Ámbito, régimen, tipología y categorías**

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el número 3 en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos con aprovechamiento urbanístico.
3. Tipología de edificación exenta destinada a albergar actividades terciarias incluidas comercio, hostelería y servicios hoteleros reunión, ocio, y afines,
4. No se establecen categorías diferenciadas.

**Artículo 76. Condiciones de edificación**

1. Las superficies total y edificable de cada unidad de zona son las señaladas en el cuadro Anexo a estas NN.UU.
2. A efectos de parcelación, cada parcela, cumplirá la siguientes condiciones:
  - Edificabilidad máxima sobre rasante: 1,4 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s, podrá distribuirse con estudio de detalle.
  - Frente mínimo: 64 m.
  - Superficie mínima: 4.200 m<sup>2</sup>s
3. La edificación sobre y bajo rasante, excepción hecha de los accesos a aparcamientos e instalaciones subterráneas de infraestructuras básicas, deberá mantenerse dentro del área de movimiento definida gráficamente en el plano 5 de Retranqueos y Áreas de Movimiento. En caso de alteraciones del parcelario se cumplirán los siguientes retranqueos:
  - A alineación de viario principal: 10 m
  - A los demás linderos: 6 metros, incluyendo cualquier otro lindero que no figurando en los planos pudiese surgir de los proyectos de parcelación a que hace referencia el siguiente artículo.
4. La altura máxima de la edificación será:
  - Número de plantas: cuatro (baja más tres)
  - Altura de cornisa: 13 m.
5. La altura libre mínima de pisos será de 3,00 metros.
6. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 15 grados sexagesimales y no podrán sobrepasar el volumen capaz teórico formado por planos con igual inclinación, de pendiente perpendicular a las fachadas y aristas origen situadas a 50 cm por encima de la correspondiente línea de cornisa.
7. Los estudios de detalle podrán variar las condiciones de parcelación y posición de edificación, así como la distribución de la edificabilidad total de una unidad de zona o parcela entre parcelas menores, siempre que
  - a) Cumplan en todo lo establecido por la legislación urbanística, las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Valdepeñas y el Título Primero de este documento.
  - b) No sobrepasen las líneas de retranqueo vinculantes señaladas en los planos.
  - c) No sobrepasen la edificabilidad total permitida en la unidad de zona ni otorguen más de 1,5 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s a cualquiera de las parcelas.

- d) No sobrepasen la altura máxima permitida.

#### **Artículo 77. Condiciones de uso**

1. Los proyectos de edificación irán necesariamente acompañados de un estudio justificativo de las necesidades de aparcamiento generadas por las actividades previstas. Será obligatoria la provisión en el interior de la parcela de tantas plazas como dicho estudio demuestre ser necesarias y, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad si esto fuese mayor.
2. Usos característicos: los públicos o semi públicos definidos en la ordenanza 6.3.3 de la Normas Subsidiarias, en todas sus categorías; y equipamiento comercial, definido en el punto II.1.2.2 de las Normas Urbanísticas del Valdepeñas.
3. Pormenorizados permitidos: vivienda para el personal de dirección, vigilancia o asistencia de los centros de que se trate; equipamiento social, definido en el punto II.1.2.3. de las Normas Urbanísticas de Valdepeñas, en cualquier situación, cuando sean de titularidad y carácter público.
4. Prohibidos: todos los demás.

---

### **ORDENANZA DE ZONA 4: INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS**

---

#### **Artículo 78. Ámbito, régimen, tipología y categorías**

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con el número 4 en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos destinados a instalaciones técnicas al servicio de infraestructuras básicas de abastecimiento o transformación de energía eléctrica incluidas edificaciones auxiliares complementarias, de administración, operaciones y/o funcionamiento técnico de dichas instalaciones.
3. Se establecen dos categorías:
  - General
  - Centros de transformación eléctrica local

#### **Artículo 79. Condiciones aplicables a la Categoría General.**

1. Las superficies total y edificable de la unidad de zona son las señaladas en el cuadro Anexo a estas NN.UU.
2. Las instalaciones técnicas ocuparán la posición y cumplirán las condiciones que mejor convenga a su eficaz funcionamiento garantizando en todo caso que no produzcan riesgos a viario público, ni impongan servidumbres a ninguna otra parcela. Las instalaciones técnicas que se instalen en suelos de esta ordenanza no computan a efectos de edificabilidad.
3. Las edificaciones auxiliares cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Edificabilidad máxima, 0,40 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s computables a efectos de aprovechamiento lucrativo
  - b) Alturas máximas de la edificación: dos plantas (baja mas 1) y 8 m a cornisa.
  - c) Retranqueos mínimos: 10 metros a viario público principal y 6 metros a los demás linderos.
  - d) Cubiertas: tendrán una pendiente máxima de 15 grados sexagesimales y no podrán sobrepasar el volumen capaz teórico formado por planos con igual inclinación, de pendiente perpendicular a la fachada de frente y/o fondo y aristas origen situadas a 50 cm por encima de la correspondiente

línea de cornisa.

4. En el interior de la parcela se deberán prever cuantas plazas de aparcamiento y carga o descarga sean necesarias con el mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 500 m<sup>2</sup> de suelo.
  - a) Usos característicos: instalaciones y/o talleres de mantenimiento sobre o bajo rasante para el funcionamiento de las infraestructuras básicas de transformación o transporte de energía eléctrica.
  - b) Usos permitidos: vestuarios, oficinas de administración y equipamiento público.
  - c) Usos prohibidos, todos los demás.

#### **Artículo 80. Condiciones aplicables a los centros de transformación eléctrica local .**

1. Los centros de transformación eléctrica local podrán emplazarse, aún no estando expresamente señalados en el Plano de ordenación Pormenorizada, con los siguientes condicionantes:
  - a) Emplazamiento: espacios libres o áreas de retranqueo obligatorio siempre que sean subterráneos, no impidan acceso ni impongan servidumbres a la edificación.
  - b) Tamaño y dimensión de parcela: 8 x 6 m. salvo que el proyecto de urbanización defina otros valores en función de los requisitos técnicos aplicables y exigidos por la empresa suministradora.
  - c) Edificabilidad computable: ninguna.
  - d) Uso permitido: centro de transformación de media a baja tensión eléctrica.
  - e) Usos prohibidos: todos los demás.
  - f) Parcelación: las parcelas destinadas a ese uso podrán segregarse de suelos dotacionales, espacios libres, infraestructuras o cualquiera de las unidades de zona. La segregación podrá hacerse mediante proyecto específico de parcelación en cualquier momento tras la aprobación de Proyecto de Urbanización entendiéndose que no está afectada ni limitada por la condición de parcela única y/o indivisible, o de espacio libre o de equipamiento, que pudiese corresponder a la parcela sobre la que se define y de la que se segrega.

---

### **ORDENANZA DE ZONA L: ESPACIOS LIBRES**

---

#### **Artículo 81. Ámbito, régimen, tipología y categorías.**

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona tramadas y/o señaladas con la letra inicial L en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos sin aprovechamiento urbanístico, de cesión libre y gratuita.
3. Suelos destinados a espacios libres a ser transferidos por cesión libre y gratuita a la administración urbanística actuante. Corresponden a lo que el Artículo 2.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento denomina como sistema de espacios libres de dominio y uso público.
4. Se establecen dos categorías:
  - Categoría A: parques (LP)
  - Categoría B: riberas (LR)
5. Las superficies totales de las unidades de zona, a efectos de cómputo, son las señaladas en el cuadro Anexo a estas NN.UU.

### **Artículo 82. Condiciones.**

1. En las dos categorías, regirán en todo las condiciones fijadas para espacios libres en el punto II.1.1 de las Normas Urbanísticas de Valdepeñas.
2. En la categoría B:
  - a) No computan a efectos de cumplimiento de exigencias de reservas de espacios libres públicos.
  - b) Se respetarán en todo las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos.

---

## **ORDENANZA DE ZONA E: EQUIPAMIENTOS**

---

### **Artículo 83. Ámbito, régimen, tipología y categorías.**

1. Su ámbito es el formado por el conjunto de las unidades de zona señaladas con la letra E en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
2. Suelos sin aprovechamiento urbanístico, de cesión libre y gratuita.
3. Suelos destinados a cualquier tipo de equipamientos o dotaciones, incluidos los deportivos, de dominio y uso público a ser transferidos por cesión libre y gratuita a la administración urbanística actuante.
4. No se establecen categorías diferenciadas.

### **Artículo 84. Condiciones generales de los equipamientos.**

1. Regirán las condiciones fijadas por las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Valdepeñas y las Leyes o Normas sectoriales en todo cuanto fuese aplicable en función del tipo de actividad o uso a que se destine la edificación.
2. Las superficies a efectos de computo de las distintas unidades de zona que integran los espacios libres son las que figuran en el cuadro Anexo a estas NN.UU.
3. A efectos de parcelación, cada parcela, cumplirá las siguientes condiciones generales:
  - Edificabilidad no lucrativa máxima sobre rasante: 1,25 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s, en todas las unidades de zona salvo en la 8 en la que se fija en 0,25 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.
  - Podrá distribuirse con estudio de detalle.
  - Número de plantas: cuatro (baja más tres)
  - Altura de cornisa: 13 m.
4. Cuando, justificadamente, la naturaleza de la dotación así lo requiera, podrá realizarse edificación o instalaciones de mayor altura.
5. La edificación sobre y bajo rasante, excepción hecha de los accesos a aparcamientos e instalaciones subterráneas de infraestructuras básicas, deberá mantenerse dentro del área de movimiento definida gráficamente en los planos y, adicionalmente, una distancia mínima de 6 metros a cualquier otro lindero que no figurando en los planos pudiese surgir de los proyectos de parcelación.
6. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 15 grados sexagesimales y no podrán sobrepasar el volumen capaz teórico formado por planos con igual inclinación, de pendiente perpendicular a las fachadas de frente y/o fondo y aristas origen situadas a 50 cm por encima de la correspondiente línea de cornisa.

### **Artículo 85. Condiciones de uso**

1. Usos característicos: en todas las unidades de zona: todos los que tengan carácter de dotación o equipamiento público, incluidos los de espacios libres y equipamientos deportivos.
2. Usos permitidos:
  - a) La unidad de zona 8 tendrá como uso prioritario la instalación de infraestructuras básicas de saneamiento y como uso permitido el de “punto limpio”.
  - b) La unidad de zona 18 tendrá como uso permitido el de “punto limpio”.
  - c) En las unidades de zona 29 y 47 se permite la instalación de edificios de industria nido, subdivididos a efectos de uso en locales de no más de 250 m<sup>2</sup> de superficie, talleres o instalaciones para formación siempre que la edificación sea de titularidad pública, esté vinculada a programas de promoción y/o formación empresarial o profesional, no se destine a ello mas del 50 % de la edificación permitida, y se sitúen sobre parcela independiente a la que serían aplicables las condiciones fijadas por la ordenanza de zona 2 categoría B.
3. Usos prohibidos: todos los demás

---

## **ORDENANZA DE ZONA V: VIARIO PÚBLICO**

---

### **Artículo 86. Ámbito, régimen, tipología y categorías.**

1. Su ámbito es el ocupado por el conjunto de vías públicas descrito en el Plan Parcial.
2. Suelos sin aprovechamiento urbanístico, de cesión libre y gratuita.
3. Se establecen tres categorías diferenciadas:
  - Estructural: el expresamente señalado como tal en los planos por su relación directa con viario Autonómico y/o Estatal existente o proyectado.
  - Principal: el expresamente señalado como tal en los planos
  - De servicio: vías menores que recorren traseras de alineaciones de edificios de la Ordenanza de Zona 1.
  - Reserva viaria: suelos que se preservan para la futura ampliación p construcción de viario público.
4. Las superficies total y edificable de las unidades de zona de reserva viaria, así como las totales de las demás categorías, son las señaladas en el cuadro Anexo a estas NN.UU.

### **Artículo 87. Carácter vinculante o indicativo del viario**

1. El viario estructural estará sujeto al régimen de condiciones generales y particulares y de servidumbres que le corresponda por ley Estatal o Autonómica en función de su naturaleza. Tiene carácter vinculante en cuanto a existencia e indicativo en cuanto a trazado.
2. El viario principal estará sujeto a cuantas determinaciones le sean aplicables en función de la legislación o normativa sectorial, las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana de Valdepeñas y el Presente Plan Parcial. Tiene carácter vinculante en todo salvo por ajustes o retoques de trazado justificados por el desarrollo de viario estructurante.
3. El viario de servicio está condicionado por la parcelación con que se organicen los suelos de la

Ordenanza de Zona 1, con los que colinda. Su carácter, vinculante o indicativo, está sujeto a las siguientes condiciones:

a) Indicativo, solo en cuanto que podrán suprimirse segmentos completos entre dos viarios principales si el proyecto de parcelación de las unidades de zonas de Ordenanza 1 colindantes cumple todas las siguientes condiciones:

- Abarcar las zonas en su totalidad
- Presentarse a trámite antes de 4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Cumplir todas las parcelas los mínimos de frente y superficie de la Ordenanza 1.

b) Vinculante en todo, en los demás casos.

4. El suelo de reserva viaria está condicionado a la ejecución de la infraestructura viaria, pudiendo destinarse a uso de espacios libres si el viario no llegara a realizarse.

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA:**

El uso y edificios existentes en la parcela de Carburos Metálicos S.A. no se consideran fuera de ordenación si bien las obras que se realicen en la instalación, así como la implantación de usos complementarios con el actual deberán atenerse a las determinaciones del presente Plan Parcial.

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES Y NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS POR UNIDAD DE ZONA