

PROGRAMA DE **A**CTUACIÓN **U**RBANIZADORA

DEL SECTOR 40 “CONSOLACIÓN SUR”

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

(TEXTO REFUNDIDO)

3. NORMAS URBANÍSTICAS

JUNIO 2025

PROMUEVE:

TRACTOLE S.A.

EQUIPO REDACTOR:

ECINGEN S.L.



ÍNDICE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

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

ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	3
---	---

TÍTULO I. GENERALIDADES.....5

Artículo 1. Objeto.....	5
Artículo 2. Naturaleza y ámbito de aplicación.	5
Artículo 3. Vigencia.	5
Artículo 4. Iniciativa.	5
Artículo 5. Efectos.	5
Artículo 6. Obligatoriedad.	5
Artículo 7. Documentación del Plan Parcial de Desarrollo.....	5
Artículo 8. Remisión normativa.....	6
Artículo 9. Interpretación.....	6

TÍTULO II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS7

Artículo 10. Las determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo.	7
Artículo 11. Las determinaciones urbanísticas del Sector 40 "Consolación Sur"	7
Artículo 12. Área de reparto y aprovechamientos urbanísticos.	7
Artículo 13. Coeficientes de ponderación.	8
Artículo 14. Unidades de actuación.	8
Artículo 15. Etapas de la urbanización.	8

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, LA PARCELACIÓN Y LA EDIFICACIÓN9

Artículo 16. Regulación de los usos.....	9
Artículo 17. Condiciones generales de los usos.	9
Artículo 18. Los Estudios de Detalles.	9
Artículo 19. Parcelación.	9
Artículo 20. Consideraciones y armonización de las construcciones con el entorno.	9
Artículo 21. Fachadas y cubiertas	10
Artículo 22. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres interiores de parcela.....	10
Artículo 23. Previsión de plazas de aparcamiento de vehículos.	10

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN11

Artículo 24. Red de abastecimiento de agua potable.	11
Artículo 25. Red de riego.....	11
Artículo 26. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.....	11
Artículo 27. Infraestructuras para la energía eléctrica.....	11
Artículo 28. Instalaciones de alumbrado público.....	11
Artículo 29. Red de gas.....	12
Artículo 30. Infraestructuras de telecomunicaciones.	12
Artículo 31. Disposiciones generales para la ordenación del vuelo y subsuelo para instalaciones urbanas.	12
Artículo 32. Pavimentación de las vías públicas.....	12
Artículo 33. Condiciones de accesibilidad del espacio público	13
Artículo 34. Plantaciones de arbolado y jardinería.	13

Artículo 35. Red de carriles bici.....	13
--	----

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA Y LAS DOTACIONES14

CAPÍTULO 1. AMBITO DE APLICACIÓN.....14

Artículo 36. Zonas de Ordenanza y Sistemas Locales.	14
--	----

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES ORDENANZA TERCIARIO CONSOLACIÓN SUR14

Artículo 37. Identificación y tipología.	14
---	----

Artículo 38. Condiciones de uso.....	14
--------------------------------------	----

Artículo 39. Condiciones de parcelación.	14
---	----

Artículo 40. Condiciones de edificación.	14
---	----

Artículo 41. Condiciones particulares de estética y paisaje.	15
---	----

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS16

Artículo 42. Identificación y tipología.	16
---	----

Artículo 43. Condiciones de uso.....	16
--------------------------------------	----

Artículo 44. Condiciones de los equipamientos.....	16
--	----

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES.....17

Artículo 45. Identificación.	17
-----------------------------------	----

Artículo 46. Condiciones de uso.....	17
--------------------------------------	----

Artículo 47. Construcciones o instalaciones permanentes permitidas en las zonas verdes	17
--	----

Artículo 48. Características de las zonas verdes	17
--	----

EQUIPO REDACTOR19

TÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto.

El presente Plan Parcial de Desarrollo tiene por objeto el establecimiento de la ordenación detallada y el régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del Sector 40 "Consolación Sur" del Plan de Ordenación Municipal (POM) de Valdepeñas, conforme a las especificaciones contenidas en los artículos 14 y 26 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (TRLOTAU), en su vigente redacción.

Artículo 2. Naturaleza y ámbito de aplicación.

1. El presente Plan Parcial de Desarrollo posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.
2. Será de aplicación en todo el ámbito territorial del Sector 40 "Consolación Sur".

Artículo 3. Vigencia.

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

Artículo 4. Iniciativa.

El presente Plan Parcial de Desarrollo es de iniciativa privada y se ejecutará por el sistema de gestión indirecta.

Artículo 5. Efectos.

El presente Plan Parcial de Desarrollo, una vez publicada su Aprobación Definitiva en la forma prevista en el artículo 42.1 del TRLOTAU, 157 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (RPLOTAU) y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de dicha Ley, será público ejecutivo y obligatorio.

Artículo 6. Obligatoriedad.

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

Artículo 7. Documentación del Plan Parcial de Desarrollo.

El presente Plan Parcial de Desarrollo contiene los siguientes documentos:

1. Memoria informativa
2. Memoria justificativa
3. Normas urbanística
4. Planos de información

5. Planos de ordenación

Artículo 8. Remisión normativa.

Para lo no regulado expresamente por estas Normas Urbanísticas se estará a lo dispuesto en la Normativa del POM de Valdepeñas de 2010, y la Ordenanza Municipal de la Edificación de 2014 (Texto Refundido del Pleno de 31/04/2014).

Artículo 9. Interpretación.

1. Las determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (artículo 3.1. Código Civil).
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.
3. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.
4. La interpretación de la misma corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Valdepeñas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Castilla-La Mancha y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
5. Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Valdepeñas, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este documento, en la forma prevista en el vigente POM.

TÍTULO II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 10. Las determinaciones del Plan Parcial de Desarrollo.

El presente Plan Parcial de Desarrollo contiene, en los términos del artículo 56.1 y concordantes del RPLOTAU, las siguientes determinaciones de la ordenación detallada:

1. Establece los usos pormenorizados, las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas.
2. Delimita el área de reparto y fija el aprovechamiento tipo, conforme a lo establecida en el POM.
3. Define el trazado viario del sector y su enlace con el viario existente, señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos.
4. Delimita los espacios públicos y los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.
5. Define el trazado y características de las redes de infraestructuras, así como las condiciones para su realización.
6. Define una única unidad de actuación y la posibilidad de ejecución por etapas.

Artículo 11. Las determinaciones urbanísticas del Sector 40 "Consolación Sur".

1. Clasificación de suelo: Urbanizable, en tanto no se urbanice en los términos de la legislación vigente, pasando entonces a tener la clasificación de Urbano Consolidado.
2. Superficie del sector: 51.474,75 m².
3. Uso global: Terciario.
4. Intensidad edificatoria: 18.014,40 m² techo.
5. Cesiones de suelo dotacional público.
Comunicaciones: 5.041,68 m² suelo.
Zonas verdes: 5.497,20 m² suelo.
Equipamientos: 2.582,87 m² suelo.

Artículo 12. Área de reparto y aprovechamientos urbanísticos.

1. Conforme a lo establecido en el POM de Valdepeñas, los terrenos del suelo urbanizable correspondientes al Sector 40 "Consolación Sur" constituyen una única área de reparto.
2. Se establecen los siguientes aprovechamientos urbanísticos en el ámbito del Sector 40:
 - a) Aprovechamiento tipo: 0,3859 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo cuyo uso actual no sea el dotacional público existente ya afectado a su destino.
 - b) Aprovechamiento total: 18.014,40 unidades de aprovechamiento.
 - c) Aprovechamiento privativo: 16.212,96 unidades de aprovechamiento.
 - d) Aprovechamiento para la administración: 1.801,4 unidades de aprovechamiento.

3. El Proyecto de Reparcelación podrá realizar los ajustes numéricos necesarios en el Aprovechamiento Tipo, Objetivo Ponderado, Privativo y el correspondiente a la Administración; una vez se tenga la superficie definitiva y precisa del conjunto de las dotaciones (incluidos los Centros de Transformación necesarios) y por lo tanto del Área de Reparto, sin que esto deba considerarse innovación del planeamiento.

Artículo 13. Coeficientes de ponderación.

1. El coeficiente de ponderación utilizado en el área de reparto del Sector 40, con un único uso global, será 1. De ser necesaria la ponderación entre usos, se podrán utilizar los coeficientes previstos en el artículo 30 de las Normas Urbanísticas del POM de Valdepeñas.
2. En cualquier caso, en los términos del artículo 72 del TRLOTAU y 34.1 del RPLOTAU, el proyecto de reparcelación que se lleve a cabo en el ámbito del presente Plan Parcial de Desarrollo podrá establecer otros coeficientes correctores.

Artículo 14. Unidades de actuación.

El presente Plan Parcial de Desarrollo delimita todo el ámbito del Sector 40 como una única unidad de actuación, siendo el sistema de actuación establecido el de gestión indirecta.

Artículo 15. Etapas de la urbanización.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle al presente Plan Parcial, podrá prever cuantas etapas o fases de ejecución considere necesarias para hacer viable el proceso urbanizador.

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

Artículo 16. Regulación de los usos.

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

Artículo 17. Condiciones generales de los usos.

1. El presente Plan Parcial de Desarrollo establece como uso global característico el Terciario.
2. Los usos pormenorizados permitidos por el presente Plan Parcial de Desarrollo son los siguientes:
 - a) Terciario en todas sus categorías.
 - b) Industrial Almacenaje y Talleres.
 - c) Dotacional de carácter tanto público como privado en cualquier categoría.

Artículo 18. Los Estudios de Detalles.

1. Con el objeto de facilitar la adaptación del ámbito a las demandas de actividad empresariales, se podrán formular Estudios de Detalle en el ámbito del presente Plan Parcial de Desarrollo con las condiciones y los límites establecidos en el artículo 72 y 73 del RPLOTAU.
2. Se considera expresamente permitida la redacción de Estudios de Detalle para la apertura de nuevos viales.

Artículo 19. Parcelación.

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes.
2. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las condiciones particulares de la zona de ordenanza prevista en las presentes Normas Urbanísticas.
3. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
4. Se admite la configuración de complejos inmobiliarios privados o situaciones de propiedad horizontal tumbada, con aplicación, según proceda, del artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015. Con esta finalidad, podrán proyectarse viales interiores de carácter privado, como elementos comunes.

Artículo 20. Consideraciones y armonización de las construcciones con el entorno.

Las obras de nueva edificación serán proyectadas tomando en consideración:

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

- d) La adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Artículo 21. Fachadas y cubiertas

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

Artículo 22. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres interiores de parcela.

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

Artículo 23. Previsión de plazas de aparcamiento de vehículos.

Se preverá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 200 m² de superficie útil edificada, excepto la parte de edificio destinada a oficinas que se contabilizará independientemente con una dotación de 1 plaza por cada 25 m² útiles, donde no se contabilizarán aseos, vestuarios o espacios dedicados a archivos o instalaciones.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 24. Red de abastecimiento de agua potable.

En lo referente al diseño y ejecución de las redes de abastecimiento de agua potable, se estará a lo dispuesto en el artículo 153.4 y siguientes del Título X. NORMAS DE URBANIZACIÓN, OBRAS Y ACTIVIDADES de las Normas Urbanísticas del POM de Valdepeñas y las recomendaciones que la empresa suministradora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

Artículo 25. Red de riego.

1. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de riego, se estará a lo dispuesto en el artículo 153.4 y siguientes del Título X. NORMAS DE URBANIZACIÓN, OBRAS Y ACTIVIDADES de las Normas Urbanísticas del POM de Valdepeñas y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales y del servicio de parques y jardines.
2. Los proyectos de urbanización preverán la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los Acerados.

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

1. La red de saneamiento podrá ser unitaria o separativa.
2. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales, se estará a lo dispuesto en el artículo 153.1 y siguientes del Título X. NORMAS DE URBANIZACIÓN, OBRAS Y ACTIVIDADES de las Normas Urbanísticas del POM de Valdepeñas y las recomendaciones que la empresa suministradora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

Artículo 27. Infraestructuras para la energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura de energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000.
2. En lo referente al diseño y ejecución de las redes se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia y las normas técnicas, especificaciones particulares y recomendaciones que la empresa distribuidora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes. Previo a la aprobación de los proyectos de urbanización se deberá recabar informe de la compañía suministradora sobre la idoneidad de las infraestructuras.
3. El proyecto de reparcelación podrá delimitar parcelas independientes para los centros de transformación en cualquier zona de ordenanza, según las previsiones del proyecto de urbanización; admitiéndose en dichas parcelas independientes única y exclusivamente el mencionado uso dotacional.

Artículo 28. Instalaciones de alumbrado público.

1. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de alumbrado público, se estará a lo dispuesto en el artículo 153.5 y siguientes del Título X. NORMAS DE URBANIZACIÓN, OBRAS Y ACTIVIDADES de las Normas Urbanísticas del POM de Valdepeñas, el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas

complementarias EA-01 a EA-07; y las recomendaciones que los servicios técnicos municipales estimen de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

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

Artículo 29. Red de gas.

1. Los proyectos de urbanización podrán incluir las canalizaciones de gas para suministro a los diferentes usos previstos. Para ello, previamente, se solicitará informe a la compañía gestora del servicio sobre el interés de distribución y la capacidad de prestación de dicho servicio.
2. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación vigente y, en su caso, por los mecanismos que se acuerden entre el Ayuntamiento y la compañía.
3. La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización.

Artículo 30. Infraestructuras de telecomunicaciones.

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

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

1. En lo referente a las condiciones generales para la ordenación del vuelo y subsuelo para las infraestructuras urbanas, se estará a lo dispuesto en el POM de Valdepeñas y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.
2. Los proyectos de urbanización deberán resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas. Para ello, incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc.

Artículo 32. Pavimentación de las vías públicas.

1. En lo referente al diseño y ejecución de la pavimentación de las vías públicas, se estará a lo dispuesto en el POM de Valdepeñas y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.
2. Las vías de circulación y Acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 0,40% para evacuación de las aguas pluviales. La pendiente transversal del viario será del 2%.

Artículo 33. Condiciones de accesibilidad del espacio público

1. Los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento de los parámetros más restrictivos de entre los previstos en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados; y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
2. Del mismo modo, se deberán de cumplir las Condiciones de Accesibilidad señaladas en el Plan Municipal Integral de Accesibilidad aprobado en 2006 por el Ayuntamiento de Valdepeñas.

Artículo 34. Plantaciones de arbolado y jardinería.

1. En lo referente al diseño y ejecución de las plantaciones de arbolado y jardinería, se estará a lo dispuesto en el POM de Valdepeñas y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales y del servicio de parques y jardines.
2. Los proyectos de urbanización preverán, además de la jardinería propia de las zonas verdes, la posibilidad de plantación de árboles de sombra, en hilera, en el acerado, respetando en la medida de lo posible el arbolado existente en el ámbito y, replantando, siempre que se considere viable, aquellos incompatibles con la ordenación.
3. Los árboles serán, preferentemente, de sombra o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo, resistentes al medio urbano y con raíces poco agresivas.

Artículo 35. Red de carriles bici.

1. Los proyectos de urbanización preverán una red continua de carriles bici que discurrirá por los espacios libres y zonas verdes, según la disposición orientativa grafiada en los planos de ordenación.
2. Vinculados a la red anterior, el proyecto de urbanización preverá la localización de estacionamiento para bicicletas en las proximidades de los equipamientos públicos y zonas verdes más relevantes.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA Y LAS DOTACIONES

CAPÍTULO 1. AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 36. Zonas de Ordenanza y Sistemas Locales.

1. El presente Plan Parcial de Desarrollo delimita una única zona de ordenanza con usos lucrativos, denominada Terciario Consolación Sur, cuya regulación viene establecida en el Capítulo 2 siguiente.
2. Del mismo modo, delimita los sistemas locales de Equipamientos y de Zonas Verdes, cuya regulación viene establecida en el Capítulo 3 y 4, respectivamente, del presente Título.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES ORDENANZA TERCIARIO CONSOLACIÓN SUR

Artículo 37. Identificación y tipología.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas identificadas en el plano de ordenación O.1.CALIFICACIÓN como TERCIARIO CONSOLACIÓN SUR (T).
2. Los edificios responderán a la tipología de Edificación Aislada Exenta, con una formalización extensiva en parcela, según lo establecido en el *Artículo 18. Tipologías Edificatorias* de las Normas Urbanísticas del POM de Valdepeñas.

Artículo 38. Condiciones de uso.

1. El uso característico es el Terciario en todas las categorías pormenorizadas previstas en el Anexo 1 del RPLOTAU.
2. Se considerarán usos compatibles los siguientes:
 - a) Industrial Almacenaje e Industrial Talleres.
 - b) Equipamientos en todas sus categorías.

Artículo 39. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas tendrán una superficie mínima de 1.000 m².
2. El lindero frontal a vial público tendrá una dimensión mínima de 20 metros.
3. La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida por el lindero frontal.

Artículo 40. Condiciones de edificación.

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

- b) Las edificaciones y construcciones deberán retranquearse un mínimo de 5 metros de la alineación exterior de la parcela y 3 metros del resto de linderos, exceptuando las construcciones y edificaciones de control de acceso y otras de escasa entidad.
 - c) La superficie de parcela libre de edificación así como las plantas bajo rasante podrán ser ocupadas por plazas de aparcamientos de tal manera que se cumpla el estándar de aparcamiento establecido en el artículo 23 de estas Normas Urbanísticas.
 - d) Se preverá el espacio necesario en el interior de las parcelas para realizar trabajos de carga y descarga, según justificación razonada del proyecto de implantación de la actividad.
 - e) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse una distancia tal que cumpla con las condiciones de seguridad y salubridad que le sean de aplicación.
2. Condiciones de forma y volumen.
- a) El número máximo de plantas de las edificaciones será de 4 plantas (PB+3).
 - b) La altura máxima de la edificación sobre rasante, medida en metros, será de 13 metros.
 - c) Por encima de la última planta solo se permitirán castilletes de escaleras y ascensores, y equipos e instalaciones al servicio del edificio; siempre que se justifique su necesidad para el uso concreto que se pretenda implantar. También se permitirá la colocación de anuncios publicitarios por encima de la altura máxima.
 - d) La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de 4,0 metros para usos industriales, 3,5 para usos terciarios comerciales y 3 m. para el resto de usos compatibles regulados en estas Normas Urbanísticas.
 - e) Se permitirán los sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido el uso de los mismos para locales de trabajo. Cuando estos se utilicen para aparcamientos, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el POM de Valdepeñas en materia de garajes y aparcamientos.
3. Condiciones de edificabilidad.
- a) El coeficiente de edificabilidad neta por parcela será de 0,4697 m²t/m²s.
 - b) La edificabilidad bajo rasante será computable salvo en los casos en los que se destine a aparcamiento.

Artículo 41. Condiciones particulares de estética y paisaje.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de fachada. En este sentido, se deberá asegurar y justificar la calidad visual desde todos los viales, debiéndose prestar especial atención a la calidad visual hacia la autovía A-4 y hacia el núcleo urbano de Consolación.
2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

3. El límite de la parcela, en su frente, y en los linderos no destinados a medianería, se materializará con un cerramiento, excepto en los lugares de acceso a las industrias, que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos de 2,0 metros de altura, que en ningún caso invadirán la vía pública.

Previa autorización municipal, por razones de diseño o para la mejor integración de edificaciones de estética singular o no convencional en el entorno urbano, podrá no construirse la totalidad o parte de tal cerramiento. En ningún caso se admitirá en zonas de muelles de carga y descarga con el fin de evitar que los vehículos durante dicho proceso puedan invadir el acerado al no contar con valla de cerramiento.

Deberá realizarse con un zócalo de fábrica, con una altura máxima de 1,0 metro, sobre el que se apoyará un cerramiento diáfano con una altura máxima de 2,0 metros, según lo establecido en el Artículo 29. Cerramiento de parcelas de la Ordenanza Municipal de la Edificación del 2014.

4. Como norma general, el ancho de los accesos rodados a las parcelas no será superior a 10 m. Se permitirán anchos superiores cuando se justifique su necesidad para el correcto funcionamiento de la actividad.
5. El Ayuntamiento podrá autorizar el rebaje del bordillo y tramo de acera situado en el frente de los accesos rodados, siempre que se respeten las pendientes máximas fijadas en la legislación sobre accesibilidad para los vados, y no se perjudique el tránsito peatonal.
6. Cuando sea necesario establecer rampas, se ejecutarán en el interior de la parcela, con un tramo de acuerdo mínimo de 5 m, a partir de la alineación oficial, y tendrán una pendiente máxima del 12% en las calzadas, y del 6% en las aceras o accesos peatonales.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS

Artículo 42. Identificación y tipología.

1. Se incluyen en este ámbito las áreas identificadas en el plano de ordenación O.1 CALIFICACIÓN como EQUIPAMIENTOS (EQ).
2. Los edificios responderán a tipología libre, respetando las condiciones previstas en el artículo 45 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 43. Condiciones de uso.

1. El uso global es el Dotacional, siendo el uso pormenorizado característico el de Equipamiento en todas las categorías previstas en el Anexo 1 del RPLOTAU.
2. Además de las edificaciones propias del uso Equipamiento, se permitirán otros usos, construcciones e instalaciones vinculados a la actividad que se desarrolle.
3. Se considerarán usos compatibles los siguientes:
 - a) Terciario en todas sus categorías.

Artículo 44. Condiciones de los equipamientos.

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

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

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES

Artículo 45. Identificación.

Se incluyen en este ámbito las áreas identificadas en el plano de ordenación O.1 CALIFICACIÓN como ZONAS VERDES (ZV).

Artículo 46. Condiciones de uso.

1. El uso global es el Dotacional, siendo el uso característico pormenorizado el de Zonas Verdes públicas.
2. Se considerarán usos compatibles, los siguientes:
 - a) Dotacional, en las categorías de Comunicaciones, Infraestructuras-servicios urbanos y Cultural-Deportivo.
 - b) Terciario, en las categorías de Comercial y Recreativo.
3. Los usos compatibles anteriores tendrán las limitaciones establecidas en el artículo siguiente.

Artículo 47. Construcciones o instalaciones permanentes permitidas en las zonas verdes

1. En las zonas verdes no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes que las siguientes:
 - a) Las destinadas al propio mantenimiento.
 - b) Para infraestructuras urbanas.
 - c) Las destinadas a aseos públicos.
 - d) Viales auxiliares de acceso rodado, siempre y cuando se dé prioridad al peatón.
 - e) Las destinadas a estacionamiento de vehículos.
 - f) Las destinadas a huertos sociales, incluidas las edificaciones de mantenimiento y aseo complementarias.
 - g) Las destinadas a kiosco-bar, floristería, kiosco para la venta de prensa, golosinas, refrescos, helados o similares.
 - h) Las destinadas a la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libre.
2. La suma de las superficies cubiertas permanentes no podrá superar el cinco 5% por ciento de la superficie total de la zona verde de que se trate y la altura máxima de la edificación será de 1 planta.
3. La ocupación del suelo con construcciones enterradas o instalaciones descubiertas no será superior al 15% de la superficie total de la zona verde.

Artículo 48. Características de las zonas verdes

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

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

EQUIPO REDACTOR**ECINGEN S.L.****DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN**

Pedro Fabián Gómez Fernández. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

CODIRECCIÓN - TÉCNICO REDACTOR DEL DOCUMENTO

Fernando Gallego Gutiérrez. Arquitecto urbanista.

ÁREA JURÍDICA

Rodrigo Caballero Veganzones. Abogado urbanista.

ÁREA URBANÍSTICA

Isidro Javier Zapata. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Fernando Delgado Alcolea. Arquitecto.

ÁREA INGENIERÍA CIVIL. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y GESTIÓN DE AGUAS PLUVIALES. PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL Y ARQUEOLÓGICO

Carlos Alcolea López. Ingeniero Civil.

Manuel Delgado Arroyo. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Francisco Jiménez Moya. Ingeniero de la edificación.

José Antonio Huéscar López-Manzanares. Estudiante de Arquitectura.

Tomás Torres González- Licenciado en Arqueología

Cristóbal Pérez Ortega- Ingeniero Técnico Topógrafo

CON LA ASISTENCIA TÉCNICA DE:

estrategias **U**rbanas y **t**erritoriales S.L.