



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE FUENSALIDA

Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Fuensalida para creación del Sector S.01-0 "Golondrina Este".

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2015, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual de las NN.SS. de Fuensalida (Toledo) para la creación del sector S-01-0 "Golondrina Este" quedando condicionada la publicación de la aprobación definitiva a la presentación de la resolución de no sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental del órgano medioambiental.

Cumplimentado lo anterior, en fecha 29 de septiembre de 2015 procede su publicación, la cual se ha llevado a cabo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 27942, de 19 de octubre de 2015.

Por todo ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en los artículos 42.2 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 y 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la LOTAU, se procede a la publicación del contenido íntegro de las normas urbanísticas modificadas:

Normas Urbanísticas Del nuevo Sector "S.01.O-Golondrina Este"

Ordenanzas de aplicación.

Las Ordenanzas de aplicación que regulan las condiciones de edificabilidad, las condiciones de uso y las condiciones estéticas y de composición son parte integrante de la presente Modificación Puntual, habiéndose adoptado las ordenanzas Industria Media y Hostelería y Servicios del Plan Parcial del Sector S.07.O La Golondrina como ordenanzas de aplicación en las zonas correspondientes de la parcela resultante 1-1, por procedencia de las parcelas IM-2, IM-4 y HS-3 (se indican gráficamente) y la ordenanza SU-6 Industria y almacén del nuevo POM (en tramitación) como ordenanza de aplicación del resto de parcelas industriales.

Para las parcelas destinadas a zona verde y equipamiento y las destinadas a viario será de aplicación la regulación que figura en las vigentes NN.SS de Planeamiento de Fuensalida.

La edificabilidad total asignada al Sector se expresa de la siguiente manera:

Edificabilidad nuevo S.01.O: 34.163,23 m².

Parcelas Urbanas (Sepes)

Parcela IM-2: 3.286,53 m².

Parcela IM-4: 3.754,20 m².

Parcela HS-3: 4.556,18 m².

Total Sector: 45.760,14 m².

Por lo tanto en el Ámbito de Actuación del nuevo Sector "S.01.O-Golondrina Este" serán de aplicación las siguientes Ordenanzas:

☐ IM. Industria Media, ordenanza del Plan Parcial del Sector S.07.O La Golondrina, que será de aplicación en la zona correspondiente de la parcela resultante 1-1, por procedencia de las parcelas IM-2 y IM-4 de ese sector incluidas en el ámbito. Se indica gráficamente en planos. Índice de edificabilidad 0,917 m²c/m²s.

☐ HS. Hostelería y Servicios, ordenanza del Plan Parcial del Sector S.07.O La Golondrina, que será de aplicación en la zona correspondiente de la parcela resultante 1-1, por procedencia de la parcela HS-3 de ese sector incluida en el ámbito. Se indica gráficamente en planos. Índice de edificabilidad 0,687 m²c/m²s.

☐ Norma Zonal SU-6- Industrial y almacén, en sus grados primero y segundo, ordenanza procedente del nuevo Plan de Ordenación Municipal (en tramitación) y que se adopta en la presente Modificación Puntual como ordenanza de aplicación al resto de las parcelas industriales resultantes del Sector.

De este modo la Norma Zonal SU-6.1 será de aplicación en las parcelas 1-1 e 1-9, que tendrán un índice de edificabilidad 0,85 m²c/m²s.

Por otro lado la Norma Zonal SU-6.2 será de aplicación en las parcelas 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-61-7 e 1-8 que tendrán un índice de edificabilidad 1,00 m²c/m²s.

En el caso de que esta Norma Zonal sufra variaciones en la aprobación definitiva del POM, estas variaciones serán de aplicación a las parcelas de este sector, con la excepción de la edificabilidad correspondiente a cada parcela, que es la que se le asigna en la presente Modificación Puntual.

☐ Ordenanza 7. Equipamientos, de las vigentes NN.SS. que será de aplicación a la parcela ZV-1.

☐ Ordenanza 8. Espacios libres y Zonas verdes, ordenanza de las vigentes NN.SS. que será de aplicación a la parcela ZV-1.

☐ Ordenanza 10. Red Viaria, ordenanza de las vigentes NN.SS. que será de aplicación a las parcelas destinadas a viario.

A continuación se transcriben las mencionadas ordenanzas, excepto la Ordenanza 7-Equipamientos, la Ordenanza 8- Espacios libres y Zonas verdes y la Ordenanza 10- Red Viaria puesto que no se modifican las que figuran en las vigentes NN.SS.

**Im: Industria Media.****Definición.**

Esta ordenanza regula usos industriales y de almacenaje en parcela de tamaño medio con ocupación intensiva de la misma y resuelta mediante edificación aislada.

Ámbito de aplicación.

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el plano 0-02, de Calificación, del presente plan parcial.

Condiciones de la parcela.

Parcela mínima

La parcela mínima en este ámbito será de 3.000 m².

Frente mínimo

Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 40 metros.

Condiciones de aprovechamiento.

Ocupación máxima:

Se establece un sesenta por ciento (60%) de la parcela

Edificabilidad máxima: 0,917 m²c / m²s.

Altura máxima:

3 plantas (baja mas 2), con límite de diez metros y medio a la línea de cornisa.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa que habrá de resolverse integrados en el proyecto de arquitectura general de la edificación. Podrá igualmente superarse la altura prevista como máxima en casos en que el proceso industrial así lo exija, previa consideración favorable del Ayuntamiento.

Edificación bajo rasante:

Se permite la ocupación bajo rasante de la superficie proyección de la planta baja de la edificación en la parcela, siempre que los espacios así contruidos se destinen a usos de almacenaje, instalaciones técnicas o aparcamiento propio de la instalación. Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver, a su costa, el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

Condiciones de posición de la edificación.

Alineaciones de la edificación

La posición de la edificación deberá estar retranqueada de los linderos con el viario y con otras parcelas, en las distancias mínimas establecidas gráficamente en el Plano de Ordenación 0-08.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales en caso de acuerdo entre propiedades, debidamente inscrito en el registro de la propiedad. El proyecto de arquitectura será en este caso unitario, con independencia de su desarrollo temporal.

Retranqueos.

El retranqueo de la fachada principal respecto de la alineación oficial será como mínimo de diez metros en todas las plantas. En este retranqueo sólo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco metros. El retranqueo de la edificación a los linderos laterales y posterior, en todas sus plantas, será como mínimo de cuatro metros. En la franja de retranqueo mínima así definida, no se permitirá edificación de ningún tipo ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.

Condiciones particulares.

Condiciones estéticas y de composición para todas las instalaciones de la actividad:

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido al planeamiento general de Fuensalida. El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación en la localización geográfica de Fuensalida, en relación con sus procesos productivos y de habitabilidad y confort de los usuarios. El cambio de actividad en la instalación llevará consigo la obligatoriedad de justificar la idoneidad de la construcción para los nuevos usos y usuarios mediante informe municipal.

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios contruidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

Tratamiento de los espacios libres de parcela:

El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector. Se permitirá la localización de aparcamiento.



Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

Tratamiento general de la economía de recursos energéticos en la instalación de la actividad Los proyectos de instalaciones de la actividad, tanto el de alumbrado como el de agua caliente sanitaria y climatización en general, habrán de justificar la posibilidad de solución incorporando la estimación de energías pasivas y alternativas a la eléctrica convencional de forma exclusiva o complementaria a ésta.

El proyecto de la instalación estimará, justificando técnicamente la solución adoptada, la incorporación en la parcela de aljibes que almacenen convenientemente el agua de lluvia tanto de cubierta como de espacios libres de parcela, para usos de servicio propios y complementarios de la instalación industrial, tanto en espacios construidos como libres.

Cerramientos de parcela:

Habrà de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que forman parte de la presente normativa de plan parcial.

Los vallados de los linderos traseros y laterales en su caso, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2 m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

Carga y descarga.

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

Aparcamiento.

Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación, en el interior de la parcela.

Condiciones de uso.

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 5 de la normativa del presente plan parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 5 de esta normativa.

Uso principal:

Uso Industrial en categoría 12, 22 y 32.

Uso dotacional en categoría 32, destinado a centros de enseñanza, formación, práctica y experimentación que tengan relación con actividades industriales y empresariales en general, de carácter público y privado.

Uso hostelería en categoría 72.

Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 50% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan y serán los siguientes:

Comercio en categoría 62.

Oficinas.

Salas de reunión para el ocio en categoría 92.

Dotacional de sanidad en establecimientos dedicados a medicina laboral, en categoría 42 y 6^a Dotacional de servicio de administración público o privado en categoría 11^a, categoría 132, 142, 152, 162 y 17.

En la unidad de actuación 3 (UA-3) se permite la instalación del uso agropecuario y de transformación agropecuaria en categorías 22 y 42.

Usos prohibidos:

Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías tanto de carácter público como privado.

Los usos restantes y expresamente los destinados a la rama asistencial.

HS: Hostelería y servicios

Definición.

Se califican con esta ordenanza los suelos destinados a servicios de carácter terciario, complementarios de las actividades industriales; incluyendo en tal concepto comercio en general, sucursales de entidades bancarias o de servicios financieros, despachos de arquitectura o ingeniería, gestorías, compañías de seguros, academias o centros de formación, servicios hosteleros y hoteleros y en general todas aquellas actividades que puedan complementar el desarrollo de la actividad industrial.

Ámbito de aplicación.

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano 0-02, de Ordenación, del presente Plan Parcial.

Condiciones de la parcela.

Parcela mínima.

Las parcelas mínimas dentro de esta ordenanza serán las determinadas en el Plano 0-06 de Ordenación, de Parcelación Indicativa, que en lo referente a estas parcelas será vinculante a los efectos de la condición de parcela indivisible.

**Condiciones de aprovechamiento.**

Ocupación máxima: Se establece un 60% de la parcela como máxima ocupación.

Edificabilidad máxima: Será de 0,687 m²/m² de parcela.

Altura máxima: 2 plantas (baja mas 1), con límite de diez metros y medio a línea de cornisa. Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa, previo informe favorable del Ayuntamiento. Edificación bajo rasante:

Sólo se permite la ocupación bajo rasante del espacio de parcela, siempre que los espacios así contruidos se destinen a usos de almacenaje, garaje o aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas. Se tendrá en cuenta que el desarrollo en su caso de esta edificación deberá resolver, a su costa, el enlace con la cota de saneamiento general del sector mediante el correspondiente bombeo.

Condiciones de posición de la edificación.

Alineaciones de la edificación:

La posición de la edificación deberá estar retranqueada de los linderos con el viario y con otras parcelas, en las distancias mínimas establecidas gráficamente en el Plano de Ordenación 0-08.

Retranqueos:

La edificación deberá estar retranqueada de todos los linderos de parcela una distancia mínima de 5 metros.

En el retranqueo al lindero con el viario, tan sólo podrán tolerarse marquesinas previstas como consecuencia de la solución de áreas de carga y descarga o de acceso de personas al recinto construido. En todo caso el proyecto de arquitectura justificará que estos elementos no obstruyen el paso de vehículos de emergencia en cualquiera de las tres dimensiones, debiendo quedar en todo caso expedito el paso en una altura de cinco metros.

En la franja de retranqueo a los linderos laterales, no se permitirá edificación de ningún tipo ni elementos de infraestructuras o servicios (en planta y altura) que puedan dificultar el paso de vehículos de emergencia.

En los espacios libres de parcela no afectos por las condiciones de retranqueo definidos en la presente ordenanza, podrán localizarse construcciones auxiliares que alberguen usos relacionados con la actividad principal tanto en producción como almacenamiento o comercialización.

Condiciones particulares.

Condiciones estéticas y de composición para todas las instalaciones de la actividad:

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido al planeamiento general de Fuensalida. El proyecto de arquitectura justificará específicamente la optimización de materiales y recursos para conseguir la mayor eficacia energética de la instalación en la localización geográfica de Fuensalida

Se prohíbe el uso de materiales reflectantes que produzcan deslumbramientos en el medio circundante, incluido el aéreo.

Se recomienda la utilización de elementos vegetales en el desarrollo del proyecto de la actividad, tanto en espacios contruidos como libres, que colaboren a la mejora del rendimiento climático de la misma.

Tratamiento de los espacios libres de parcela:

El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación a la alineación principal (lindero delantero y en casos de parcela con dos fachadas los dos linderos a calle) habrá de ser tratado como espacio libre de parcela, con tratamiento ajardinado integrado en el proyecto general de arquitectura. La pavimentación justificará suficientemente el drenaje y de forma preferente la absorción de agua de lluvia en la propia parcela, minimizando la aportación de escorrentías a la red general de pluviales del sector. Se permitirá la localización de aparcamiento.

Los materiales utilizados en el tratamiento de espacios libres justificarán su buena respuesta a los hielos y su adherencia al tránsito de personas y vehículos especialmente en elementos de rampa o escaleras.

Tratamiento general de la economía de recursos energéticos en la instalación de la actividad Los proyectos de instalaciones de la actividad, tanto el de alumbrado como el de agua caliente sanitaria y climatización en general, habrán de justificar la posibilidad de solución incorporando la estimación de energías pasivas y alternativas a la eléctrica convencional de forma exclusiva o complementaria a ésta.

El proyecto de la instalación estimará, justificando técnicamente la solución adoptada, la incorporación en la parcela de aljibes que almacenen convenientemente el agua de lluvia tanto de cubierta como de espacios libres de parcela, para usos de servicios propios y complementarios de la actividad, tanto en espacios contruidos como libres.

Cerramientos de parcela:

Habrà de vallarse el perímetro completo de la parcela con arreglo a las instrucciones de vallado que forman parte de la presente normativa de plan parcial.

Los vallados de los linderos traseros y laterales en su caso, tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura máxima total de 2 m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

Carga y descarga.

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos habrán de efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas al efecto, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto.

**Aparcamiento.**

Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en el interior de la parcela. En el caso de actividades comerciales el proyecto de edificación deberá justificar convenientemente la solución de aparcamientos en función del uso concreto

Condiciones de uso.

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 5.1 de la normativa del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 5 de esta normativa.

Usos principales: hostelería, servicios y comercio.

Comercio en categoría 2ª 3ª y 6ª.

Hostelería en categoría 7ª y 8ª.

Centros de reunión en categoría 9ª y 10ª.

Oficinas de servicio al público.

En las parcelas denominadas HS-1, HS-2 en la unidad de actuación 1 y parcela HS2-2 de la unidad de actuación 2 se incorpora, complementariamente a los usos precedentes, el de estación de servicio, pudiendo destinar al mismo la totalidad de la parcela.

Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, con localización en edificio compartido

Industrial en categoría 1ª y 2ª relacionada con servicio al automóvil.

Dotacional. Equipamiento cultural de todo tipo.

Dotacional. Equipamiento sanitario en categoría 4ª relacionado con actividades de medicina laboral y categoría 6ª.

Dotacional. Servicios públicos en categoría 11ª.

Usos prohibidos:

Los centros asistenciales en cualquiera de sus categorías tanto de carácter público como privado.

Los usos restantes.

Capítulo 7. Norma zonal SU-6. Industria y almacén.**Artículo 124. Definición (OD)**

Esta zona es la que constituye el desarrollo productivo, en el más amplio sentido de la palabra, del núcleo de Fuensalida. (Industria y Almacenes).

Tiene una localización geográfica muy dispersa, no concentrándose actualmente en ningún polígono.

Cuando aparece en área de uso predominantemente industrial, se soporta sobre una trama urbana bastante regular.

El uso global pormenorizado y mayoritario es el industrial y almacenamiento.

Artículo 125. Grados (OD)

A efectos de aplicación de las condiciones de la zona de ordenanza se establecen tres grados, diferenciados fundamentalmente en la tipología de industria a implantar:

Grado 6.1: Grandes instalaciones industriales y de almacenamiento.

Grado 6.2: Industrias y almacenes en pequeña parcela.

Grado 6.3: Industria de transformación agropecuaria.

Las condiciones de aplicación al grado 6.3 serán en cuanto a tipologías edificatorias, condiciones de parcelación, de volumen y disposición de la edificación las mismas que las previstas para el grado 6.1.

Artículo 126. Tipologías edificatorias (OD)

En función del grado de aplicación las tipologías edificatorias son las que se significan en la siguiente tabla:

Grado	Tipologías
6.1 y 6.3	Aislada
6.2	Adosada y Pareada

Artículo 127. Condiciones de parcelación (OD)

No se determina parcela mínima edificable entre las existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Ordenación Municipal, siendo por tanto edificable cualquier parcela siempre que se cumplan el resto de las condiciones de la zona de ordenanza y grado en cuestión.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa.



No obstante lo anterior, a efectos de nuevas segregaciones y parcelaciones de terrenos, se establecen unas parcelas y frentes mínimos dependientes del grado en que se encuentre en cuestión, que se fijan en los siguientes valores:

Grado 6.1 y 6.3:

Superficie mínima: 1.000 m²s.

Frente mínimo: 12,00 m.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 12 metros de diámetro.

Grado 6.2:

Superficie mínima: 500 m²s.

Frente mínimo: 10 m.

Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 10 metros de diámetro.

Artículo 128. Condiciones de volumen (OD)

El aprovechamiento edificable se fija para esta zona por el índice de edificabilidad superficial. Los valores que definen el volumen máximo edificable para cada uno de los grados son los siguientes:

Grado 6.1 y 6.3.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,85 m²e/m²s. Número máximo de plantas: 2.

Altura máxima de la edificación: Sin limitación de alturas. Grado 6.2.

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,00 m²e/m²s. Número de plantas: 2.

Altura máxima de la edificación: 7,50 metros.

Estas condiciones serán de aplicación también al polígono industrial Las Golondrinas.

Artículo 129. Condiciones de posición (OD)

Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo mínimo de cinco metros para el grado 6.1, 6.2 y 6.3, y siempre mayor o igual que un tercio de la altura.

Retranqueo a linderos laterales: En el grado 6.1 y 6.3 se establece un retranqueo mínimo de cuatro metros a los linderos laterales. En el grado 6.2 y para tipologías pareadas en el lindero no compartido, o para extremos de alineaciones de industrias (extremo de hilera de edificación) se establece un retranqueo mínimo de tres metros. En cualquier caso siempre deberá ser mayor o igual que un tercio de la altura.

Retranqueo al lindero posterior (o testero): Se establece un retranqueo único y común para ambos grados de cuatro metros, y siempre mayor o igual que un tercio de la altura. En las áreas de aplicación de la presente zona de ordenanza que estén consolidadas por la edificación en el momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas se entenderán dentro de ordenación las alineaciones y retranqueos que, no siendo de aplicación los retranqueos que se especifican anteriormente salvo para casos de reedificación y ampliaciones de la edificación existente.

Como excepción, en la zona grafiada en planos con (*) resultará obligado alinearse a la alineación oficial.

Índice de ocupación máxima sobre parcela neta para cada uno de los grados se adoptarán los siguientes valores máximos:

Grado 6.1 y 6.3: 60%.

Grado 6.2: 85%.

Artículo 130. Condiciones de uso (OD)

No se establecen diferencias entre los dos primeros grados definidos por lo que se refiere a los usos a disponer en el suelo y la edificación, siendo de aplicación los siguientes: Uso global pormenorizado: Uso industrial y almacenamiento en todas sus categorías. Usos compatibles:

Uso residencial en categoría 1ª en cuantía de una vivienda como máximo por instalación, para guarda de la misma, con una superficie máxima construida de 140 m² que computará a todos los efectos dentro de la edificabilidad de la parcela en que se implante.

Uso terciario,

Categorías 1ª 2ª 3ª 4ª 6ª 7ª en situación de planta baja o en edificio de uso exclusivo Categorías 11ª 12ª situados según condiciones del uso específico.

Categorías 8ª 9ª 10ª en régimen de edificio de uso exclusivo.

Uso dotacional equipamiento,

Categorías 2ª 4ª 5ª 6ª 7ª y 10ª en situación de planta baja o en régimen de edificio de uso exclusivo,

Categoría 8ª 11ª, en régimen de edificio de uso exclusivo.

Categorías 9ª y 12ª en cualquier situación.

Categorías 13ª 14ª 15ª y 16ª siempre integradas en la escena urbana. Las EDAR particulares deberán quedar integradas y ser de digestión cerrada.

Uso agropecuario en categorías 1ª y 2ª en cualquier situación.

Usos prohibidos: Los restantes.

Para el grado 3º el uso global será el industrial de transformación agropecuaria, permitiéndose así mismo los complementarios previstos para los dos grados anteriores.

**Artículo 131. Condiciones estéticas, higiénicas y de seguridad (OD)**

Serán las previstas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas.

En el caso de terrazas en cubiertas planas se prohíben los elementos de servicio, mantenimiento, etcétera, visibles desde espacio público.

Artículo 132. Otras condiciones (OD)

Las operaciones de carga y descarga de materiales y productos deberán efectuarse en el interior de la parcela, debiendo prever cada instalación las correspondientes áreas o muelles de carga y descarga, bien en situación al aire libre o bien bajo cubierto. En todo caso, la zona de carga y descarga deberá tener una superficie mínima de 32 m²s con su lado menor de al menos 5 metros.

Se reservará dentro de la parcela como mínimo una plaza de aparcamiento de vehículos turismos por cada 100 m² de edificación con independencia de la dotación mínima prevista en el Título III.

El cerramiento de la parcela no tendrá una altura superior a 2,50 metros, pudiendo ser de fábrica o mampostería hasta 1,00 metro y el resto hasta el máximo citado se resolverá a base de malla metálica, cerrajería, elementos vegetales y similares.

Normas reguladoras de las obras de urbanización.

Las condiciones generales que deben reunir los proyectos de urbanización, las condiciones generales de ejecución y recepción de las obras de urbanización y las condiciones de diseño que deben reunir las obras de urbanización de la red viaria, de abastecimiento de agua, de saneamiento, de suministro de energía eléctrica, de alumbrado público, telecomunicaciones, etc. no están afectadas por la presente Modificación Puntual, por lo que será de aplicación la regulación que figura en las vigentes NN.SS de Planeamiento de Fuensalida.

Normas reguladoras de las obras y actividades.

La definición de los diferentes tipos de obras y actividades, las condiciones generales que deben reunir los proyectos técnicos de edificación o de actividad y los tipos y procedimientos de las licencias de las actividades en cada clase de suelo no están afectadas por la presente Modificación Puntual, por lo que será de aplicación la regulación que figura en las vigentes NN.SS de Planeamiento de Fuensalida.

Lo que se publica en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y del artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la LOTAU.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no cabe interponer recurso en vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Por tanto, podrá interponerse directamente recurso Contencioso-Administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este acuerdo, de acuerdo con el artículo 46.1 y 8 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

No obstante, podrá interponerse cualquier otro que considere procedente en derecho.

Fuensalida 23 de octubre de 2015.-El Alcalde, Mariano Alonso Gómez.

N.º I.-8118