



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE FUENSALIDA

El pleno del Ayuntamiento de Fuensalida, en sesión celebrada el día 16 de febrero de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente la modificación de la ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.07.O "La Golondrina".

Segundo.- Publicar el presente acuerdo, así como la modificación aprobada, íntegramente en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo. Adicionalmente, se publicará íntegramente el acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Tercero.- A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, se depositará un ejemplar debidamente diligenciado de la modificación en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Las normas modificadas en virtud de esa aprobación son las siguientes:

ORDENANZAS REGULADORAS

Las Zonas de Ordenanza desarrolladas en Plan Parcial del Sector S.07.O "La Golondrina" son:

- GI Gran Industria.
- IN Industria Nido.
- PI Pequeña Industria.
- IM Industria Media.
- IE Industria Escaparate.
- HS Hostelería y Servicios.
- ZV Zonas Verdes.
- E Equipamientos.
- RS Reservas de Suelo para Infraestructuras.
- EP Espacio Público.
- V Viario.

De estas ordenanzas, las denominadas GI, Gran Industria y EP, Espacio Público, son las modificadas o establecidas en la Modificación de la Ordenanza Detallada del Plan Parcial del Polígono "LAS GOLONDRINAS", y que se transcriben a continuación.

GI: GRAN INDUSTRIA.

DEFINICIÓN.

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

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

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

CONDICIONES DE LA PARCELA.

Parcela mínima.

No se establece superficie mínima de parcela.

Frente mínimo.

No se establece un frente mínimo.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Ocupación máxima:

Se establece un ochenta y cinco por ciento (85%) de la parcela como máxima ocupación.

Edificabilidad máxima: 1, 271 m²c / m²s.

Altura máxima:

3 plantas (baja + 2), con límite de dieciséis metros (16) 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.

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 construidos 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 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 O-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 edificación a la alineación oficial de la fachada principal será como mínimo de diez (10) metros. En este retranqueo solo 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 (5) metros.

El retranqueo de la edificación a los linderos laterales y posterior, será como mínimo de cuatro (4) 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.

La línea de fachada podrá coincidir con la alineación oficial de la parcela en un 20% del perímetro de la parcela.

CONDICIONES PARTICULARES.

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

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en el 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 construidos 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.

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, sin límite de potencia.

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 laterales sin fachada a espacio libre público, 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 la presente normativa.

Uso principal:

Uso Industrial en categoría 1^a, 2^a y 3^a.

Uso dotacional en categoría 3^a, destinado a centros de enseñanza, formación, práctica y experimentación que tengan relación con actividades industriales y empresariales en general, de carácter público y privado



Los cerramientos de parcela, en su caso, no podrán sobrepasar una altura de un (1) metro en material opaco, debiendo ser tratados con vegetación u otra solución diáfana por encima de dicha altura.

Condiciones de forestación y ajardinamiento.

La superficie máxima a pavimentar en cada uno de los espacios libres sujetos a la aplicación de esta ordenanza será del veinte por ciento (20%) del total, con la obligación de ajardinar al menos el cincuenta por ciento (50%) del área completa definida como Espacio Público.

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: Dotacional de Infraestructuras.

Usos compatibles:

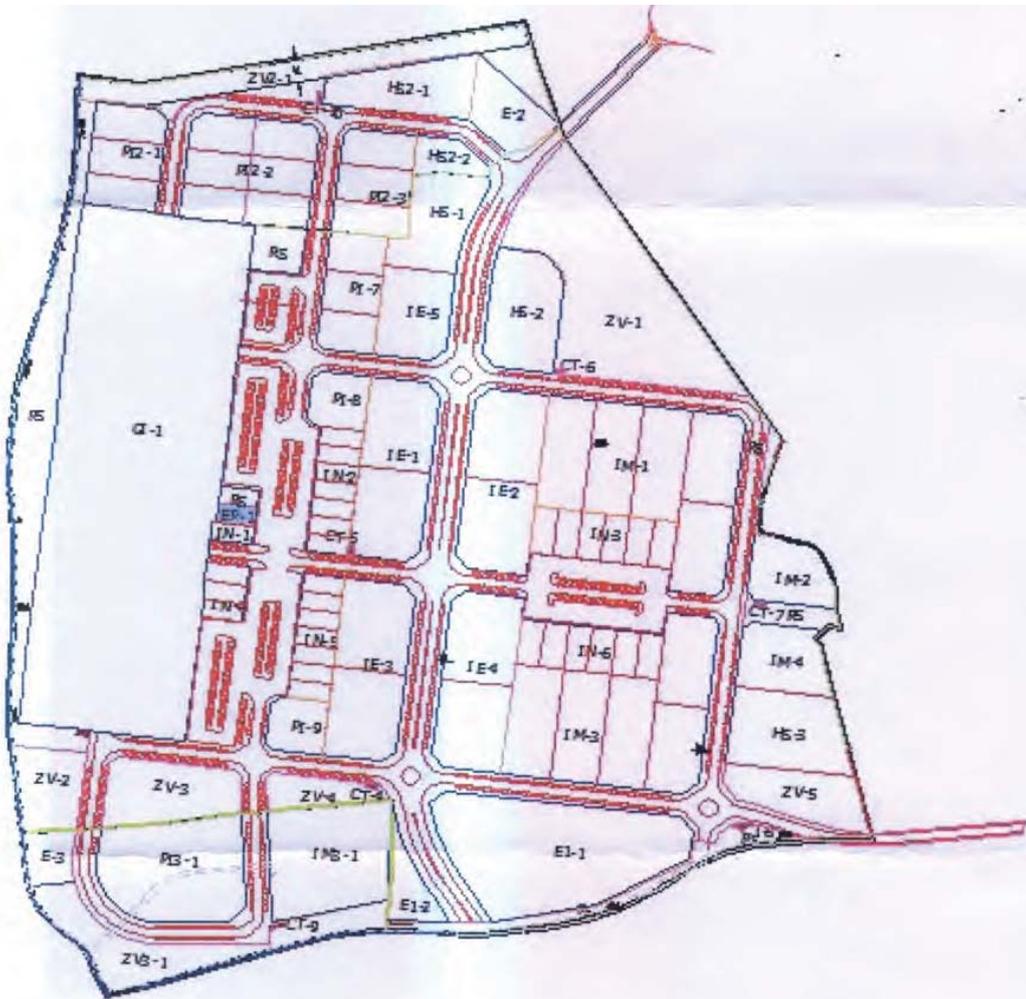
Dotacional. Equipamiento de Espectáculos, con un máximo del 10% de la zona verde en instalaciones al aire libre.

Dotacional. Equipamiento Cultural, con un máximo del 10% de la zona verde en instalaciones al aire libre.

Dotacional. Equipamiento Deportivo al aire libre.

Usos prohibidos:

Cualquier uso no permitido expresamente.



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN DE LA ORDENANZA: EP ESPACIO PÚBLICO.

Contra dicho acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Fuensalida 15 de abril de 2016.-El Alcalde, Mariano Alonso Gómez.

N.º I.- 2531