



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE ONTÍGOLA

Por Acuerdo del Pleno de fecha 24 de marzo de 2022, se aprobó definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito Puerta Sur-Logistic Park de las Normas Subsidiarias de Ontígola (Toledo), lo que se publica a los efectos de los artículos 42.2 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre y 57.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por el Decreto 29/2011, de 19 de abril. Publicándose a continuación el texto íntegro de las normas urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, en aplicación de los artículos 112.3 y 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, no cabrá recurso en vía administrativa y, por tanto, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo directo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-la Mancha, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación de la disposición impugnada, de conformidad con los artículos 10.1.b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

NORMAS URBANÍSTICAS

I. GENERALIDADES

1.1.- PRELIMINARES

1.1.1.- Objeto y fundamento

El PERIM, cumple en este caso la función de proponer una delimitación del plan, que facilite la ejecución efectiva de la misma, estableciendo un desarrollo lógico y efectivo del mismo, estableciendo una ordenación detallada del ámbito, en cumplimiento de las condiciones correspondientes al modelo territorial y a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente, que definen la ordenación estructural necesaria para la cohesión social del espacio urbano.

1.1.2.- Ámbito de aplicación

El PERIM es de aplicación a la zona delimitada como su nombre indica en los planos de ordenación del mismo. Este límite viene indicado en los planos de información que se incluyen en este mismo plan.

1.1.3.- Vigencia

El PERIM entrará en vigor al día siguiente a la fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, del acuerdo de su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Ontígola.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión, modificación en las circunstancias o según la legislación urbanística vigente.

1.1.4.- Efectos

El PERIM, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva será público, obligatorio y ejecutivo. La entrada en vigor del mismo supone la modificación del planeamiento urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga al mismo.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento de Ontígola toda la documentación del PERIM y los estudios y proyectos que lo desarrollen, así como a recibir la información urbanística por escrito del régimen aplicable a una finca.

La obligatoriedad del plan implica el deber, jurídicamente exigible, por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública del cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones, tanto por las administraciones públicas, como por los ciudadanos.

1.1.5.- Modificación y suspensión

El PERIM podrá ser objeto de modificaciones puntuales, entendiéndose por tales las alteraciones de elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura del territorio en el ámbito del plan ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Las modificaciones seguirán idéntica tramitación a la seguida para la aprobación de este plan.

La vigencia del PERIM podrá ser suspendida en la forma, plazos y efectos señalados en la vigente legislación del suelo.

1.1.6.- Normativa de aplicación

El PERIM sigue lo establecido en la normativa sectorial y básica vigente, el 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 (TRLOTAU), así como el Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14/09/2004.

Como se establece en el artículo 86 y 56 del Reglamento del planeamiento:

“3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su



caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.”

“1.- Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) pueden modificar:

a) La ordenación detallada (OD) definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que produzca.

b) La ordenación estructural (OE) a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento, con las limitaciones y condiciones previstas en el siguiente artículo.”

Son también de aplicación, como planeamiento vigente municipal, las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Ontígola, de 25 de enero de 1995, en uso de la capacidad de innovación que le reconoce el TRLOTAU.

1.1.7.- Contenido documental

El PERIM consta de los siguientes documentos:

Doc I.- Memoria Informativa

Doc II.- Memoria Justificativa

Doc III.- Normas Urbanísticas

Doc IV.- Anexos

Anexo I.- Relación de propietarios y fincas registrales

Anexo II.- Notas simples

Anexo III.- Ficha resumen del ámbito de aplicación

Anexo IV.- Accesibilidad

Anexo V.- Informe de sostenibilidad económica

Anexo VI.- Documento ambiental estratégico

Anexo VII.- Plan de etapas

Doc V.- Planos de Información

Doc VI.- Planos de Ordenación

1.1.8.- Normas de interpretación

Las determinaciones del PERIM se interpretarán basándose en el sentido propio de sus palabras y definiciones y en relación con el contexto y los antecedentes, teniendo en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se ha de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán éstas últimas.

Y si se dieran entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter preceptivo) y las propuestas o sugerencias en los planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquéllas sobre éstas.

En la interpretación del PERIM prevalecerán como criterios aquellos más favorables al equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del paisaje y a la imagen urbana y al interés general.

1.2.- TERMINOLOGÍA

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

1.3.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar.

Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

1.4.- INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por el urbanizador.

1.5.- RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

1.6.- VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Especial los siguientes documentos:



- Las Ordenanzas Regulatoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Ordenación
- Anexo III de la Memoria (ficha resumen del ámbito de ordenación).

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

II. DESARROLLO DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

2.1.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

2.1.1.- Contenido

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 111 del TRLOTAU y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

2.1.2.- Garantías

En caso de simultanearse las obras de urbanización con las de edificación, el Ayuntamiento establecerá las garantías que estime procedentes para el cumplimiento de los compromisos de urbanización.

2.1.3.- Formulación

La tramitación seguirá lo establecido en el artículo 111 del TRLOTAU y las Ordenanzas municipales.

2.2.- PROYECTOS DE REPARCELACIÓN

2.2.1.- Contenido

Los proyectos de Reparcelación se ajustarán a lo establecido en los artículos 92 y siguientes del TRLOTAU y constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:2000

2.2.2.- Tramitación y Formulación

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título Cuarto del TRLOTAU y en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión.

2.3.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

La edificación de parcelas y solares seguirá lo establecido en los artículos 130 y 131 del TRLOTAU.

Todos los Proyectos de Edificación llevarán entre sus documentos planos acreditativos de su correcta adecuación al planeamiento vigente, donde se muestren la zonificación aprobada y la situación de la obra proyectada, así como la referencia expresa al cumplimiento de la normativa que corresponda. También incluirán el tratamiento propuesto para el conjunto de la parcela señalando, en su caso, el movimiento de tierras proyectado.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

3.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres.
 - Red Viaria
 - Zonas Verdes
- b) Zonas edificables
 - Dotacional Público
 - Servicios de Infraestructuras
 - Industrial

3.2.- DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Ordenación Detallada.
- Cuantificadas en el la Ficha Resumen del Ámbito de Actuación (Anexo III de la Memoria).
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan con el carácter de suelos no edificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes y reservas de infraestructuras.

3.2.1.- Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

3.2.2.- Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.



3.2.3.- Dotacional Público y Servicio de Infraestructuras

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

3.2.4.- Industrial

Son aquellas superficies lucrativas de dominio público o privado destinadas al uso Industrial.

3.3.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

3.3.1.- Actividad de Ejecución

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

3.3.2.- Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Ordenación Detallada y en el Cuadro Resumen de Características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10 % del aprovechamiento.

3.3.3.- Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la LOTAU.

3.3.4.- Desarrollo de Planeamiento

El Plan se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

3.3.5.- Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el art.136 de la LOTAU.

3.3.6.- Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan.

IV. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

4.1. ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

4.1.1.- Servicios de Urbanización

Las obras de urbanización del ámbito comprenden las señaladas en el art. 26 de la LOTAU y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

Previamente a la entrada en funcionamiento de las industrias, será necesaria la autorización de vertidos de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

4.2.- CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

4.2.1.- Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano O.4.1.- Características geométricas de la red viaria y accesibilidad y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

4.3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Se tendrá en cuenta el contenido de los siguientes documentos:

- NORMA SUBSIDIARIAS DE ONTÍGOLA, aprobadas definitivamente en enero de 1995.

- Determinaciones del Decreto Legislativo 1/2004, de 28/12/2004, 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-CM).

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de la Ordenación de la Edificación.



Estos documentos contienen una relación detallada de la terminología utilizada en este texto, así como su significado e interpretación, que serán aplicables al presente Plan, así como a los documentos que lo desarrollen.

Las ordenanzas generales de la edificación serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Ontígola.

4.4.- PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

4.4.1.- Protección medioambiental

En lo que refiere a vertidos sólidos, líquidos y gaseosos, contaminación acústica y vibratoria, protección contra incendios y desarrollo de actividades diversas, serán de aplicación las regulaciones establecidas en las NN.SS. y en la legislación general.

En cuanto a la transmisión de ruidos, su medición se efectuará en el perímetro del local para los producidos en edificios exclusivos aislados, o en el domicilio del vecino más afectado en otro caso.

4.4.2.- Protección Paisajística

En tratamiento de las zonas libres públicas y privadas se realizará con respecto a la orografía de los terrenos, de modo que ésta se altere en lo posible lo mínimo necesario para la ejecución de usos e instalaciones.

En espacios libres, taludes y retranqueos se practicará un tratamiento completo de parcela, procurando crear zonas ajardinadas con predominio de vegetación autóctona.

En los diseños de las áreas verdes, se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped...).

Se intentará en lo posible reducir al máximo la afección a la hidrología superficial, procurando no interceptar la red natural de drenaje, contando en los lugares que sea necesario con correspondientes obras de restitución.

De igual forma se intentará evitar la utilización de agua potable en el riego de jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo se reutilizarán siempre que sea posible las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes pública y privada.

4.5.- PROTECCIÓN DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA

4.5.1.- Conservación de los Espacios

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, como por ejemplo patios de manzana y espacios abiertos en pro indiviso, deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

El deber de conservación de las obras de urbanización, espacios exteriores e infraestructuras dentro de la delimitación del ámbito de ejecución, a excepción del servicio de suministro de agua, recaerá sobre los propietarios de los solares resultantes, y a tal fin se constituirá la necesaria Entidad Urbanística de Conservación, en los términos del art. 135 del TRLOTAU.

V. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

5.1.- PERIM – PUERTA SUR LOGISTIC PARK – INDUSTRIAL (I)

5.1.1.- Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación como Industrial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.5 de estas Ordenanzas.

5.1.2.- Carácter

Las zonas industriales corresponden a superficies edificables de dominio privado, o que se destinan a usos de edificación industrial.

5.1.3.- Condiciones de diseño urbano

TIPOLOGÍA: Edificación abierta de acuerdo con la definición que consta en el artículo 2.6.7.5. de las Normas Urbanísticas, que es la siguiente:

“Es aquella que se sitúa en el interior de la parcela rodeada de espacios libres de uso privado.”

La edificación podrá ser aislada (totalmente exenta en el interior de la parcela, sin que ninguno de sus planos esté en contacto con linderos), pareada (cuando tiene medianería con un único lindero común), en hilera (construcción entre dos medianeras con separación a los demás linderos) o agrupada (la que, estando retranqueada de la alineación, puede tener más de dos linderos comunes)”

PARQUES LOGÍSTICOS: También se permitirá la solución de complejos industriales dentro de una misma finca, siendo necesaria una solución coordinada para los elementos comunes. En estos complejos podrán convivir diferentes actividades independientes que se gestionarán mediante la creación de unos estatutos y se desarrollará mediante una propiedad horizontal tumbada.

SEPARACIÓN A LINDEROS: Se fija un retranqueo mínimo de 5 metros a la alineación de fachada y 3 metros a los demás linderos que no estén adosados.

PARCELA MÍNIMA: La superficie mínima de la parcela será de 500 m2.



Las manzanas o unidades urbanas equivalentes se podrán desarrollar mediante Estudio de Detalle, completando las alineaciones previstas en el Plan u ordenando los volúmenes, de forma que no se sobrepase la edificabilidad permitida ni la ocupación máxima.

5.1.4.- Condiciones de volumen

EDIFICABILIDAD:

1. La edificabilidad máxima se fija en 1,007 m²/m² de parcela edificable.
2. No computarán las construcciones interiores de carácter desmontable con uso exclusivo de almacenaje, incluidas las estanterías con piso permeable metálico.
3. No computarán los equipos de almacenamiento y de fabricación exteriores a las naves, tales como silos, tanques, torres de refrigeración, bombas, conductos de evacuación, etc. Siempre y cuando estos elementos no superen un 15% de la edificabilidad máxima permitida sobre la parcela edificable.

OCUPACIÓN: La ocupación máxima será del 75% de la parcela. **ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:**

1. La altura máxima libre en el interior del edificio será de 15 metros. (intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio o en su defecto la cara inferior del último elemento horizontal con la fachada o medianera del edificio).
2. La altura máxima de la edificación respecto a la rasante de la urbanización será de tres (3) plantas y dieciocho (18) metros al nivel de cornisa (intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio o en su defecto la cara inferior del último elemento horizontal con la fachada del edificio).
3. No computarán para la determinación de la altura máxima los elementos o instalaciones de carácter auxiliar, tales como escaleras de emergencia, antenas, pararrayos, maquinaria de climatización, etc.
4. En edificaciones destinadas a almacenamiento automatizado, cuya instalación sea necesaria para el funcionamiento de la planta, podrá sobrepasarse la altura de 18 m si existe justificación suficiente en el proyecto derivada de los requerimientos técnicos del proceso industrial concreto de que se trate. En este caso, la edificabilidad máxima por parcela (edificable) se computará en volumen edificable con un índice de edificabilidad de 13,5 m³/m² de parcela edificable.

5.1.5.- Condiciones de uso

USOS: El uso característico es el industrial en categoría 1ª (Actividades que se desarrollan en edificio exclusivo industrial), pudiendo compatibilizarse con Artesanía, Oficinas y Comercial en regímenes de edificio exclusivo para estos usos (en edificio mixto o de un solo uso) y Hotelero, no pudiendo superar estos usos compatibles más del 30% de la superficie total construida.

En edificaciones sobre parcelas de superficie igual o superior a 2.500 m² se permitirá la construcción de una vivienda adscrita al uso industrial con un límite de 125 m².

El uso de oficina exclusivo para la actividad principal a desarrollar, tendrá una limitación del 25% sobre la superficie edificada.

El límite de emisión sonora transmitida será de 80 dBA durante el día y 55 dBA durante la noche.

Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción

5.1.6.- Condiciones de estéticas

Se prohíben las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón a menos que sean bloques decorativos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca, excepto los lugares de acceso a las mismas que llevarán puertas practicables que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

Las vallas de cerramiento en la parte de las calles tendrán una altura máxima de 2,50 metros, la parte inferior opaca de 1 metro de altura y la superior diáfana.

5.2.- PERIM – PUERTA SUR LOGISTIC PARK – DOTACIONAL ZONA VERDE (ZV)

5.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zonas Verdes.

5.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres no edificables de dominio público y uso público destinado a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

5.2.3. Condiciones de diseño urbano

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en más del 50% de su superficie para que no se produzca barro y polvo.

Edificaciones auxiliares permitidas:

- Tipo de edificación: abierta y aislada
- Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

5.2.4. Condiciones de volumen

Altura máxima: 1 planta o 3 metros Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m²



5.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión. Como uso complementario se permitirá, de acuerdo con el apartado anterior de estas Ordenanzas la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas para uso de equipamiento comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

5.2.6. Condiciones estéticas

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

El amueblamiento urbano se realizará con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria

5.3.- PERIM – PUERTA SUR LOGISTIC PARK – DOTACIONAL EQUIPAMIENTO (EQ)

5.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Ordenación como zonas integrantes de la Zona Dotacional Público y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas .

5.3.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público, destinados a usos de equipamiento y a servicios o instalaciones que constituyen los sistemas generales o dotaciones locales.

5.3.3. Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

5.3.4. Condiciones de diseño urbano

5.3.4.1. Tipo de edificación: abierta y aislada.

5.3.4.2. Retranqueo a calle: 5 metros.

5.3.4.3. Retranqueo a linderos: 3 metros.

5.3.5. Condiciones de volumen

- Edificabilidad 1,00 m²/m²

- Ocupación 60 %

- Altura 3 plantas o 9 metros

5.3.6. Condiciones de uso

En la zona Dotacional se permitirán todos los de equipamiento social: usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial, de relación, etc

Se exigirá dentro de la parcela, al menos, una plaza de aparcamiento 2 por cada 100 m² construidos.

5.3.7. Condiciones estéticas

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso, deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a usos sociales.

5.4.- PERIM – PUERTA SUR LOGISTIC PARK – RED VIARIA (RV)

5.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en los planos de Zonificación como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

5.4.2. Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres inedificables de dominio público, destinados a usos libres de tráfico.

5.4.3. Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como las alineaciones y las rasantes que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en apartados anteriores.

Los materiales y sistemas constructivos utilizados serán similares a los utilizados por el Ayuntamiento para facilitar su mantenimiento y conservación.

5.4.4. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula, no se permiten edificaciones.

5.4.5. Condiciones de uso

Los únicos usos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado

- Por las aceras: el tráfico peatonal

- El aparcamiento en las plazas previstas.

- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas.

5.4.6. Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento adecuado

- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones

- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.

- Las señalizaciones adecuadas

- El mantenimiento decoroso



5.5.- PERIM – PUERTA SUR LOGISTIC PARK – ZONA DE SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS (ZINF)

5.5.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Ordenación como zonas integrantes de las Zonas de Servicio de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

5.5.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado, y se destinarán a usos urbanos o comunitarios que complementen el resto de los usos.

5.5.3. Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

5.5.4. Condiciones de volumen

Edificabilidad 1,00 m²/m²

Ocupación 100 %

Altura 1 planta o 4 metros

Retranqueo No existe

5.5.5. Condiciones de uso

Los terrenos se destinan a la ubicación de Centros de Transformación de Energía Eléctrica.

En Ontígola, a 8 de mayo de 2023. La Alcaldesa, M.^a Engracia Sánchez Ruiz.

Nº. I.-3002