



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE NAMBroCA

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA CON PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 8B-8C

El Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión ordinaria celebrada con fecha 22 de junio de 2022, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora que afecta al sector 8B y 8C de acuerdo a la alternativa técnica presentada por LA ABUELA JULIA, SL (actualmente Abuela Marga S.L) con CIF B45289451, adjudicando la ejecución a la única propuesta jurídico-económica presentada por la mercantil LA ABUELA JULIA, SL (actualmente Abuela Marga S.L).

Asimismo, habiéndose prestado garantía, conforme dispone el artículo 110.3 del TRLOTAU, se ha formalizado con la mercantil adjudicataria, Convenio Urbanístico de Gestión del referido PAU con fecha 14 de Julio de 2022, adquiriendo con ello la condición de Agente Urbanizador, habiéndose inscrito los referidos documentos en el Registro de PAU's de la Delegación Provincial de Fomento con fecha 22 de Diciembre de 2022, Libro núm. 3, Folio núm. 16 y Asiento núm.1.

Igualmente se hace público, sin perjuicio de su publicación en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Nambroca, de conformidad con lo dispuesto en el art 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, art 42.2 del TRLOTAU y art 157 del Decreto 248/2004 de 14 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, que las normas urbanísticas que han de regir los sectores afectados son las que a continuación se citan:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DEL SECTOR 8b+8c DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NAMBroCA (TOLEDO).

DOCUMENTO V. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. INTRODUCCIÓN.

Este documento corresponde con las NORMAS URBANÍSTICAS del Plan Parcial del sector 8b+8c de las NNSS de Nambroca, y tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46.1º establece que:

"1º. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo".

De igual forma en el punto 4º del artículo 46 del citado Reglamento se define el resto de las determinaciones que deben tener las presentes normas urbanísticas:

"En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA), previsto en el artículo 105.3.B) de este Reglamento, como mínimo los siguientes extremos:

a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.

b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.

d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.

e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA)."

Este documento de Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Sector 8b+8c se remite expresamente a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Nambroca en todo lo no previsto en las presentes.

2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

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

3. SUPERFICIE DEL SECTOR INDICANDO, EN SU CASO LOS SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

La superficie del Sector 8b+8c, objeto de este Plan Parcial es 41.244,37 m² de suelo.

El Sector no contiene Sistemas Generales adscritos.



4. USOS GLOBALES Y COMPATIBLES A IMPLANTAR. PREVISIONES RELATIVAS AL DESTINO DE PARTE DE LAS VIVIENDAS A UN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

- Uso global: El uso global del Sector 8b+8c es Industrial (I)
- Uso pormenorizado: Industrial Productiva (IP) e Industrial de Almacenaje (IA).
- Uso mayoritario: Industrial (I) en sus dos variantes.
- Usos compatibles:

- Terciario Comercial (TC).
- Residencial Unifamiliar (RU). Se permite, en cumplimiento de las NNSS una vivienda por industria, siempre ligada a la misma y en las condiciones indicadas en la Ordenanza Industrial de las NNSS, transcrita en la Memoria Informativa de este Plan Parcial.

- Dotacional. (D)

- Usos prohibidos: Todos los no expresamente permitidos.

Al no contemplarse en este Plan Parcial, edificabilidad residencial alguna, no es posible destinar parte del suelo a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

5. DEFINICIÓN DE LA INTENSIDAD EDIFICATORIA Y DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMAS. COEFICIENTE UNITARIO DE EDIFICABILIDAD.

Edificabilidad máxima sobre rasante.

- INDUSTRIAL: 1.00 m²t/m²s. 28.596,10 m²t sobre parcela neta. Esta es la edificabilidad con aprovechamiento del Sector.

- DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO: 1.00 m²t/m²s. 2.083,24 m²t sobre parcela neta.

En cumplimiento de las Normas Urbanísticas de las NNSS se permite una densidad residencial equivalente a una vivienda por industria, siempre ligada a la misma y en las condiciones indicadas en la Ordenanza Industrial de las NNSS y de este Plan Parcial.

6. MAGNITUD Y CARACTERÍSTICAS DE LAS RESERVAS DOTACIONALES. CONEXIÓN CON LA RED DE COMUNICACIONES EXISTENTE.

La superficie total ordenada del Sector 8b+8c es 41.244,37 m²s.

La exigencia legal de reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario es el 15% de 41.244,37 m²s, igual a 6.186,66 m²s.

De esta reserva, dos tercios habrán de destinarse al uso de Zonas Verdes (DV), y el tercio restante al uso de Equipamientos (DE). Según esto las reservas obligatorias mínimas de suelo dotacional público sin contar viario, en el Sector 8b+8c son:

- Zonas verdes (DV): 4.124,44 m²s

- Equipamientos (DE): 2.062,22 m²s

Este Plan Parcial prevé una reserva de suelo destinado a zonas verdes, en la parcela DV-J de 4.128,28 m²s, mayor al mínimo exigido.

Asimismo, se ha previsto una reserva de suelo destinada a uso dotacional público de equipamientos en la parcela DE, de 2.065,74 m²s, mayor al mínimo exigido.

Las zonas verdes se ajustan a las determinaciones físicas establecidas en el artículo 24 del RPLOTAU.

La conexión a la red de comunicaciones existente de la red viaria local se produce en dos puntos concretos de la calle Troya. Estos puntos de conexión se definen en los planos de Ordenación del Plan Parcial.

7. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO (AT) DEL ÁREA DE REPARTO.

Tal y como se indica en el punto 1 de la Memoria Justificativa de este PPD, la edificabilidad industrial lucrativa total del Sector es 28.596,10 m²c (metros cuadrados construidos sobre rasante), ya que los usos dotacionales de equipamiento público, infraestructuras-servicios urbanos, zonas verdes y dotacional de comunicaciones no tienen aprovechamiento lucrativo.

Las Normas Subsidiarias de Nambroca no definen aprovechamiento tipo ni coeficientes correctores.

Considerando el mismo coeficiente de aprovechamiento (igual a la unidad) para todo el Sector 8b+8c, el aprovechamiento objetivo o real del sector asciende a 28.596,10 m²c x 1 = 28.596,10 unidades de aprovechamiento (uas).

Por tanto, el aprovechamiento tipo del ámbito es, según el artículo 33 del RPLOTAU, el aprovechamiento objetivo del área de reparto dividido entre la superficie de ésta. Por tanto:

AT del Sector 8b+8c = 28.596,10 UAs / (41.244,37 m²s - 2.752,54 m²s) = 0,742913496 UAs/m²S.

8. PARCELACIÓN. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Se establece una parcela mínima edificable de 500 metros cuadrados de suelo, tal y como se indica en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

Además, se fija para futuras parcelaciones un frente mínimo de parcela de 16 metros.

9. SEPARACIÓN A LINDEROS. RETRANQUEOS.

- Laterales y fondo: 4 metros.

- Alineación a calle: 6 metros.

Podrá adosarse la construcción a uno de los linderos no frontales o a dos, en edificación conjunta para una sola industria, por agregación de parcelas de hasta un máximo de cuatro parcelas o 3.000 metros cuadrados, respetando el resto de retranqueos.



10. PORCENTAJES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

Al igual que en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, no se fija un porcentaje de ocupación de la parcela, sino que la ocupación de la parcela vendrá determinada por la aplicación sobre la parcela de los retranqueos mínimos, establecidos en el punto anterior.

11. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.

En este punto se mantiene el criterio establecido en las Normas Subsidiarias Municipales, que en su capítulo X (Ordenanza Industrial) establece una altura máxima de 2 plantas y 8,00 metros al alero, haciendo la salvedad de que "en el caso de que alguna industria determinada necesitara mayor altura de la máxima especificada, el ayuntamiento podrá autorizar su construcción."

En este sentido se aclara que se entenderá industrias necesitadas de mayor altura las que requieran por sus procesos productivos instalaciones de puentes grúa para movilizar elementos manufacturados de grandes dimensiones que no fuese posible alojar en una nave de 8 metros de altura. Esta condición, habrá de quedar plenamente justificada en el correspondiente proyecto de ejecución de la edificación que requiera este exceso de altura.

Bajo rasante se admite la creación de un máximo de 2 sótanos.

12. ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las definidas en la documentación gráfica del Plan Parcial. En concreto, en los planos de ordenación O-02 y O-03.

13. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

En general este Plan Parcial, prevé la que la Edificación sea aislada exenta (EAE), separada de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados, cumpliendo con los retranqueos mínimos.

No obstante, se permitirá la Edificación Aislada Adosada (EAA): Edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas. Siempre respetando los linderos retranqueos a calle y al fondo.

14. DIMENSIÓN DE VIALES.

La anchura de calzada será de 14 metros mínimo con unas aceras de 2 metros mínimos. Inclinación máxima 7 por ciento. La resistencia de las calzadas deberá ser la necesaria para el tráfico que deben soportar.

15. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

15.1. DISPOSICIONES GENERALES EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

15.1.1. Generalidades

Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización (PU), su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

En ningún caso los proyectos de urbanización contendrán determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de edificación.

Los proyectos de urbanización podrán redactarse simultáneamente al tipo de planeamiento que llevan a la práctica en los casos en que determina el TRLOTAU.

El proyecto de urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan o Documento que lleva a la práctica. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a las necesidades técnicas de ejecución de las obras de urbanización, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación del planeamiento.

Deberán incorporarse las normas técnicas de calidad de materiales y la definición de los contenidos mínimos de calidad para el trazado y dimensiones de los elementos en los proyectos de urbanización.

En las obras de urbanización se exigirá el cumplimiento de las condiciones técnicas de la normativa vigente.

Con carácter general los ensayos mínimos a realizar en las obras de urbanización serán del 1% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.

Para la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización deberán realizarse, con cargo al urbanizador, las pruebas de recepción necesarias para su correcta recepción en estado de correcto funcionamiento y limpieza.

En materia de telecomunicaciones se cumplirá todo lo relativo a la Ley 32/2003 General de Telecomunicaciones y los Reales Decretos 1066/2001 y 424/2005. Así mismo se atenderá a las normas UNE en materia de telecomunicaciones relativas a canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras de registro, Tramos interurbanos, Líneas aéreas e instalaciones en fachada.

Se garantizará el acceso de los operadores de redes a la ocupación del dominio público de acuerdo a lo establecido en las legislaciones sectoriales vigentes y las normativas específicas dictadas por las administraciones públicas.

15.1.2. Contenido mínimo.



Ámbito del proyecto

El proyecto de urbanización tendrá por objeto el estudio completo del establecimiento de servicio para un sector o unidad de actuación, en cumplimiento de las previsiones de un Plan y en su caso, del Programa de Actuación Urbanizadora.

El proyecto de urbanización deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos:

- Pavimentación de calzadas, movimientos de tierras, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

- Redes de distribución de agua potable, de riego, y de hidrantes contra incendios.

- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

- Red de distribución de energía eléctrica.

- Red de gas.

- Red de alumbrado público

- Red de telefonía y telecomunicaciones.

- Jardinería en el sistema de espacios libres y vías públicas.

- Control de calidad.

- Recogida de basuras.

- Mobiliario urbano y señalización.

Se considerará también contenido mínimo del proyecto de urbanización el estudio de las previsiones necesarias para el enlace con el exterior o sector o unidad de actuación de los servicios que constituyan objeto de proyecto. Deberán además de resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad, también acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos

Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquellos.

Deberán también preverse también en el Proyecto de urbanización reservas suficientes para los espacios de servicios, tales como gas, teléfono, galerías de servicios y cualesquiera otros de carácter similar, cuando su instalación haya de llevarse a efecto a los 5 años siguientes a la aprobación del proyecto.

Las previsiones sobre servicios de teléfonos y de gas podrán limitarse a la infraestructura que afecte a la red viaria y a espacios libres de uso público.

Cuando la instalación de los servicios, cuya implantación se pretenda, esté condicionada a autorizaciones de entidades u organismos distintos de los competentes en la aprobación del proyecto, se exigirá con carácter previo a la aprobación definitiva la conformidad expresa de la entidad u organismo interesado.

El desarrollo de las previsiones del proyecto de urbanización, en relación a cada uno de los servicios, a que se refiere este capítulo, se llevará a efecto en la forma y condiciones previstas en las secciones de estas normas urbanísticas.

Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización adoptarán las disposiciones necesarias para la fijación de itinerarios de acuerdo con el Código de Accesibilidad.

El proyecto de Urbanización contendrá las disposiciones necesarias para todos los equipamientos de nivel ciudad y todos los de carácter público de nueva creación, sean accesibles a los minusválidos de acuerdo con el Código de Accesibilidad.

La pendiente longitudinal en los itinerarios peatonales no superará el 6%. No obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3 m. de largo: de 12 % de pendiente máxima.

- Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 10 % de pendiente máxima.

- Tramos de más de 10 m. de largo: de 8 % de pendiente máxima

En itinerarios mixtos peatonales y rodados, la pendiente longitudinal no supera el 6%, no obstante, cuando las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se admiten itinerarios o tramos de éstos con las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3 m. de largo: de 10 % de pendiente máxima.

- Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 8 % de pendiente máxima.

- Tramos de más de 10 m. de largo: de 6 % de pendiente máxima

En rampas accesibles la pendiente longitudinal será del 6%. No obstante, lo anterior, en los itinerarios donde la longitud de la rampa pudiera obstaculizar el paso de peatones o donde las condiciones topográficas del terreno no permitan cumplir lo anterior, se podrá establecer las siguientes pendientes longitudinales:

- Tramos de menos de 3 m. de largo: de 10 % de pendiente máxima.

- Tramos de entre 3 y 10 m. de largo: de 8 % de pendiente máxima.

- Tramos de más de 10 m. de largo: de 6 % de pendiente máxima

- Se admite una pendiente transversal máxima de un 2%.

Los vados tendrán una anchura de al menos 4 metros de longitud. Se deberán prever los vados necesarios para los minusválidos de acuerdo a la normativa vigente.



Los elementos mínimos de mobiliario urbano y señalización serán los siguientes:

- La densidad mínima de bancos será de uno cada treinta metros en calles y en los parques cada cincuenta metros en itinerarios peatonales definidos.

- Las papeleras se colocarán una por cada banco o en su proximidad a menos de cinco metros de éste. También se colocarán en farolas, en viales o en parques, adosadas al báculo o en su defecto en su proximidad con su propio soporte.

- Se deberán colocar, a cargo de la actuación urbanizadora, las señales de circulación y la nomenclatura.

15.1.3. Documentación.

Los Proyectos de Urbanización se integrarán en los documentos señalados en el TRLOTAU y en el artículo 110 del RPLOTAU.

15.2 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La conservación de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, una vez producida la recepción definitiva de las obras, conforme a lo establecido en el artículo 135 del TRLOTAU.

16. NORMAS GENERALES PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes.

17. NORMAS PARTICULARES DE CADA USO.

17.1. NORMA PARTICULAR DE LA RED VIARIA. USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES.

17.1.1. Ámbito de aplicación.

Esta Norma se aplicará a las superficies que se grafían en los planos de Ordenación como suelo dotacional de comunicaciones.

17.1.2. Carácter de la zona.

La zona de Red Viaria corresponde a aquellos espacios libres de uso y dominio público, destinados a tráfico peatonal, rodado y aparcamientos.

17.1.3. Condiciones de diseño.

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales definidos en los planos de Red Viaria y Perfiles, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se complementará se definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización del apartado anterior. Los materiales de acabado deberán ser similares a los utilizados por el Ayuntamiento en sus propias obras.

17.1.4. Condiciones de volumen.

La edificabilidad es nula, no se permite ningún tipo de edificaciones.

17.1.5. Condiciones de uso.

Se permitirá el uso tráfico rodado, peatonal y aparcamiento en aquellas calles que dispongan de un espacio reservado a tal fin.

17.1.6. Características estéticas.

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de todos los elementos de la urbanización como son: mobiliario urbano, plantaciones, señalizaciones, alumbrado, materiales de acabado, etc., intentando conseguir una ambientación y unidad de criterio que creen un ambiente urbano atractivo.

17.2 NORMA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES.

17.2.1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en los Planos de Ordenación como suelo dotacional de zonas verdes.

17.2.2. Carácter de la zona.

Las Zonas Verdes corresponden a aquellos espacios libres y jardines de uso y dominio público, destinados al esparcimiento, recreo, expansiones y juegos infantiles.

17.2.3. Condiciones de diseño urbano.

Las Zonas Verdes deberán estar ajardinadas en una proporción superior al 50 % de su superficie para que no se produzcan áreas de barro y polvo.

En estas zonas existe la obligatoriedad de aplicación de la Orden VIV., en particular lo referente al Capítulo IV. Áreas de estancia.

17.2.4. Condiciones de volumen.

No se prevé edificabilidad alguna.

17.2.5. Condiciones de uso.

En las Zonas Verdes públicas el uso principal será el de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

17.2.6. Condiciones estéticas.

Las Zonas Verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines con áreas de plantación de arbolado, libres, y juegos infantiles.

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

El amueblamiento urbano se realizará con los criterios indicados para la zona de Espacios Libres.

17.3 NORMA PARTICULAR DEL USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO.

17.3.1. Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en los Planos de Ordenación como Uso Dotacional de equipamiento público.



17.3.2. Carácter de la zona.

Las zonas dotacionales de equipamiento público corresponden a aquellas superficies de uso y dominio público, destinadas a cualquiera de los usos de equipamientos definidas en el RPLOTAU.

17.3.3. Condiciones de diseño urbano.

- En estas zonas se cumplirán las condiciones de Accesibilidad que se establecen en los artículos 12 y 13 de la Ley de Accesibilidad de Castilla La Mancha y desarrolladas en las secciones I y II del Capítulo III del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, así como las determinaciones establecidas en el DB SUA 9.

- No se fija parcela mínima.

- Tipología de la edificación: abierta y aislada.

- Retranqueos a calle y a linderos: 6 metros a calle y 4 metros a linderos.

17.3.4. Condiciones de volumen.

- Edificabilidad máxima 1,00 m²/m².

- Ocupación máxima No se fija. La definida por los retranqueos.

- Altura máxima 2 plantas ó 8 metros.

17.3.5. Condiciones de uso.

En las Zonas Dotacionales se permitirán los usos educativos, cultural-deportivo, administrativo-institucional y sanitario-asistencial. También se podrán establecer usos alternativos de Dotaciones en los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos públicos deficitarios o inexistentes en el término municipal.

Se exigirá dentro de todas las parcelas de dotacionales al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

17.3.6. Condiciones estéticas.

Se permitirá un diseño absolutamente libre, tanto en volumetría como en materiales, con la única limitación de la altura máxima permitida y el respeto a los retranqueos.

17.4 NORMA PARTICULAR DEL USO DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS – SERVICIOS URBANOS. (DEIS)

17.4.1 Ámbito de aplicación.

Esta Norma se aplicará en las superficies que se grafían como tales en los Planos de Ordenación.

17.4.2 Carácter de la zona.

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado estando destinadas a la ubicación de infraestructuras y/o servicios urbanos, como los centros de transformación.

17.4.3 Condiciones de diseño urbano.

No existe parcela mínima y se permite la segregación de las existentes en función de las necesidades de las compañías suministradoras de servicios, no fijándose ningún retranqueo a calle ni a linderos.

17.4.4 Condiciones de volumen.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,00 m²/m²

- Altura máxima: 1 planta ó 4 metros.

17.4.5 Condiciones de uso.

En las zonas destinadas a infraestructuras y servicios urbanos se ubicarán los centros de transformación, así como cualquier otro uso ligado con infraestructuras comunitarias.

17.5 NORMA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL. (IP + IA)

17.5.1 Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas se aplicará a las superficies que se grafían en los Planos de Ordenación como Industrial Productivo o de Almacenaje.

17.5.2 Carácter de la zona.

Las zonas industriales corresponden a aquellas de uso y dominio privado, destinadas a industrias y/o almacenes.

17.5.3 Condiciones de desarrollo.

Se podrá actuar directamente en estas zonas a partir de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cumpliendo las condiciones que con carácter general se imponen en estas Normas Particulares siempre y cuando se tenga aprobados los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

17.5.4 Condiciones de diseño urbano.

- La parcela mínima es de 500 m².

- La tipología de la edificación puede ser Aislada Exenta (EAE) o Aislada Adosada (EAA). En este último caso se prohíben las medianerías vistas.

- En estas áreas se tendrán en cuenta las condiciones de Accesibilidad que se establecen en los artículos 11, 12 y 13 de la Ley de Accesibilidad de Castilla La Mancha y desarrolladas en las secciones I y II del Capítulo III del Código Accesibilidad de Castilla La Mancha, así como las determinaciones establecidas en el DB SUA 9.

17.5.5 Condiciones de volumen.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

1.00 m²c/m²s sobre parcela neta.

- Ocupación máxima sobre parcela:

No se fija, más allá del cumplimiento de los retranqueos mínimos exigidos.



- Altura máxima:

En este punto se mantiene el criterio establecido en las Normas Subsidiarias Municipales, que en su capítulo X (Ordenanza Industrial) establece una altura máxima de 2 plantas y 8,00 metros al alero, haciendo la salvedad de que “en el caso de que alguna industria determinada necesitara mayor altura de la máxima especificada, el ayuntamiento podrá autorizar su construcción.”

En este sentido se aclara que se entenderá industrias necesitadas de mayor altura las que requieran por sus procesos productivos instalaciones de puentes grúa para movilizar elementos manufacturados de grandes dimensiones que no fuese posible alojar en una nave de 8 metros de altura. Esta condición, habrá de quedar plenamente justificada en el correspondiente proyecto de ejecución de la edificación que requiera este exceso de altura.

Bajo rasante se admite la creación de un máximo de 2 sótanos.

17.5.6 Condiciones de uso.

- Uso global: El uso global del Sector 8b+8c es Industrial (I)
- Uso pormenorizado: Industrial Productiva (IP) e Industrial de Almacenaje (IA).
- Uso mayoritario: Industrial (I) en sus dos variantes.
- Usos compatibles:

Terciario Comercial (TC).

Residencial Unifamiliar (RU). Se permite, en cumplimiento de las NNSS una vivienda por industria, siempre ligada a la misma y en las condiciones indicadas en la Ordenanza Industrial de las NNSS, transcrita en la Memoria Informativa de este Plan Parcial.

Dotacional. (D)

- Usos prohibidos: Todos los no expresamente permitidos.

17.5.7 Condiciones estéticas.

Se permitirá un diseño absolutamente libre, tanto en volumetría como en materiales, con la única limitación de la altura máxima permitida y el respeto a los retranqueos.

En Nambroca, a 29 de agosto de 2023.- La Alcaldesa. Bernardette García Sánchez.

Nº. I.-4855