

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

LA PUEBLANUEVA

ANUNCIO MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 20 de noviembre de 2008 (D.O.C.M. número 252, de 8 de diciembre de 2008, se aprueba definitivamente La Modificación Puntual número 2 de Las Normas Subsidiarias de La Pueblanueva: Cambio de calificación de suelo rústico no urbanizable especialmente protegido a suelo rústico de reserva.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica el contenido íntegro de las Normas Urbanísticas modificadas.

La Pueblanueva 22 de marzo de 2011.-El Alcalde (firma ilegible).

Al amparo de artículo 39 del Decreto legislativo 1 de 2004 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se redacta esta Modificación Puntual que altera las determinaciones del suelo no urbanizable de especial protección de las siguientes zonas:

Zona 1.- Protección del arbolado existente.

Zona 2.- Prohibido todo tipo de vertidos.

Zona 3.- Regadíos.

Zona 4.- Prohibición de vertidos sólidos.

Zona 5.- Prohibición de instalaciones ganaderas.

Manteniendo las determinaciones de las zonas 6.- Cañadas y Cordeles y norma 13.- Suelo no urbanizable de protección de comunicaciones y servicios como suelo no urbanizable de protección especial.

JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

La modificación que se propone alterar por una parte, la clasificación del suelo definido actualmente en las normas subsidiarias municipales como, suelo no urbanizable de especial protección zona 1, zona 2, zona 3, zona 4 y zona 5, alterando por otra parte el ámbito de aplicación de la zona 5, ampliándole y creando la zona 8, destinada a impedir las actividades extractivas en las proximidades de los núcleos de población.

La clasificación que las Normas Subsidiarias Municipales planteaban, en el momento de su redacción, era la protección del medio natural frente a actuaciones concretas; así para cada una de las seis zonas que estableció marcaba las siguientes protecciones:

Zona 1.- Protección del arbolado existente.

Zona 2.- Prohibido todo tipo de vertidos.

Zona 3.- Regadíos.

Zona 4.- Prohibición de vertidos sólidos.

Zona 5.- Prohibición de instalaciones ganaderas.

Zona 6.- Cañadas y Cordeles.

En todas estas zonas no se pretendían una protección homologable a la que posteriormente otorgaría el Decreto legislativo 1 de 2004 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística al suelo que califica como: Suelo rústico de Especial Protección, sino que por el contrario pretendía exclusivamente unas limitaciones de uso, que en cada caso define con precisión.

En el caso concreto que nos ocupa, la zona 5, se trata de una protección que prohíbe de forma expresa la edificación de granjas ganaderas en el área inmediata al casco urbano actual, intentando evitar con ello un serio problema de salubridad por la incidencia de malos olores así como la proliferación de insectos; producidos por las numerosas granjas de porcino existentes, algunas incluso dentro del casco urbano consolidado.

De la aplicación de esta normativa se consiguió la eliminación de las granjas dentro del casco urbano y el alejamiento de las de nueva construcción, situándolas fuera de la zona 5, estableciendo el Ayuntamiento, con posterioridad, una Ordenanza que regula las condiciones de distancia que deben cumplir las instalaciones ganaderas de carácter intensivo (granjas) en relación al Casco Urbano,

marcando mil quinientos metros (1.500) de distancia, del límite de las edificaciones urbanas, a la futura granja y modificando la zona 5, que pasa de suelo no urbanizable de protección especial a suelo rústico de reserva, sometido a la limitación de estar Prohibidas las instalaciones ganaderas, manteniendo por tanto idénticas condiciones de uso que en la actualidad.

Todo ello supone una clarificación de la normativa de aplicación haciendo coincidir el planeamiento con la Ordenanza municipal; potenciando y facilitando su aplicación.

En relación a la zona-1, zona-2, zona-3, zona-4; se mantienen la protección de arbolado, para la zona 1; de vertidos en la zona 2, zona 3 y zona 4; como actualmente figuran en las normas subsidiarias; modificando su calificación actual de suelo no urbanizable de protección especial a, la de suelo rústico de reserva.

En relación a la zona-6 cañadas y cordeles se mantiene su carácter de suelo rústico de especial protección incluyendo en esta clasificación al suelo definido en la norma-13 suelo no urbanizable de protección de comunicaciones y servicios, que pasará a ser zona 7, suelo rustico de especial protección de comunicaciones y servicios que incluye las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, líneas férreas, líneas de suministro, pasos de ganado.

Como consecuencia de la fuerte presión que están soportando en estos momentos los núcleos urbanos de Las Vegas y San Antonio; se define un nuevo tipo de protección para el suelo situado dentro de la zona 8 el destinado a evitar que las industrias extractivas rodeen los núcleos de San Antonio y Las Vegas de San Antonio, impidiendo su normal desarrollo como entorno habitable, mediante la contaminación acústica y medioambiental; haciendo inviable, por otra parte, su futuro crecimiento urbano, aparte de otras consideraciones que no es preciso desarrollar en este documento.

A petición de los servicios provinciales se modifica el capítulo 2.º suelo urbano, ajustando las definiciones de este capítulo a las actuales del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como el resto de las determinaciones que se alejaban de este texto. Remitiendo las condiciones de uso, a las contenidas en el citado texto legal; salvo las instalaciones ganaderas, prohibidas en la zona 5 y las extractivas prohibidas en la zona 8.

SE MODIFICAN LAS SIGUIENTES NORMAS

DEL CAPITULO 2.- SUELO NO URBANIZABLE

NORMA 8.- CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se distinguirán dos categorías de suelo no urbanizable (rústico en la nomenclatura de la L.O.T.A.U.).

- a) No urbanizable general. (rustico de reserva).
- b) No urbanizable de especial protección, (rustico de especial protección).

NORMA 9.- REGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACION Y PARCELACION EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Toda obra de construcción o instalación se sujetará a las limitaciones a que se refiere el Reglamento de suelo rústico de la Ley 2 de 1998 y la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, orden de 31 de marzo de 2003.

2. A los efectos de lo prevenido en los apartados 1, 2 del artículo 27 y del artículo 10 del Reglamento del Suelo Rústico, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueden dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

3.-Condiciones de uso.

Son idénticas a las definidas en Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2 de 1998; salvo la prohibición de las actividades extractivas, en la zona 8 y la ubicación de explotaciones ganaderas dentro de la zona 5.

NORMA 11.- REGIMEN GENERAL PARA LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Las actividades extractivas en el término municipal (graveras

y otras), se sujetarán a la obligación, con las debidas garantías exigidas por el Ayuntamiento, de dejar el terreno afectado por la extracción, debidamente cubierto y reparado, una vez terminada la actividad extractiva. Salvo en la zona-8, que esta totalmente prohibida esta actividad.

NORMA 12.- SUELO RUSTICO DE RESERVA

Todo el suelo no urbanizable sin ningún régimen de protección se califica como suelo rustico de reserva; además de los enumerados a continuación, sometidos a una protección concreta, que se especifica a continuación:

- Zona 1.- Protección del arbolado existente.
- Zona 2.- Prohibición de todo tipo de vertidos.
- Zona 3.- Regadíos.
- Zona 4.- Prohibición de vertidos sólidos.
- Zona 5.- Prohibición de instalaciones ganaderas.
- Zona 8.- Prohibición de actividades extractivas.

1. Ambito territorial.

En los planos de Ordenación número: 1-01, 1-02, 2-01 y 2-02, se delimitan los espacios sometidos a los distintos tipos de protección, conforme a las zonas definidas con anterioridad.

2. Condiciones particulares para la zona 1: Zona de arbolado. Las edificaciones y usos que se permiten con carácter general para el suelo no urbanizable, deberán, además, respetar en esta zona la preexistencia de encinares, choperas y bosque de matorral con arbolado de encinas chaparro y cascajo, que deben ser respetados y conservados, como parte del bosque mediterráneo.

3. Condiciones particulares para la zona 2: Zona con agua superficial y materiales permeables.

En esta zona solo se permitirá los vertidos en fosa séptica con depósitos totalmente impermeabilizados por el grave peligro de contaminar el acuífero por filtraciones, con el agravante de que las captaciones actuales de agua se hacen en esta zona. Por las mismas razones, no se permitirá ningún tipo de vertido de residuos sólidos.

4. Condiciones particulares para la zona 3: Zona de regadíos.

Esta zona es de características hidrogeológicas similares a la anterior. Por esta razón se prohíben todo tipo de vertidos líquidos y sólidos; salvo las aportaciones al terreno como abono orgánico, aplicando las normas y distancias establecidas en el punto 2.3.4. de la Ordenanza ganadera de la ubicación y funcionamiento de instalaciones ganaderas de porcino. Se prohíbe asimismo, todo uso que entre en contradicción con su valor económico potencial, como tierras regadas.

1. Condiciones particulares para la zona 4: Zona de materiales permeables con agua en profundidad.

En esta zona no se permite ningún tipo de vertido de residuos sólidos. Los vertidos líquidos se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza ganadera de la ubicación y funcionamiento de instalaciones ganaderas de porcino.

2. Condiciones particulares para la zona 5: Zona de prohibición de instalaciones ganaderas.

En esta zona no se permite ningún tipo de vertido de residuos sólidos. Los vertidos líquidos se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza ganadera de la ubicación y funcionamiento de instalaciones ganaderas de porcino.

8. Condiciones particulares para la zona 8: Zona de prohibición de actividades extractivas.

En esta zona por su proximidad al casco urbano, se prohíben todas las actividades extractivas, cualquiera que sea su naturaleza, así como las instalaciones vinculadas a ellas.

NORMA 13.- SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

1. Ambito territorial.

En los planos de Ordenación número: 1-01, 1-02, 2-01 y 2-02, se delimitan los espacios de Protección especial, comprendidos en las zonas abajo referenciadas.

Zona 6.- Cañadas y cordeles.

Zona 7.-Suelo de Protección de Comunicaciones y Servicios.

1. Condiciones particulares para la zona 6: Cañadas y Cordeles.

En esta zona de propiedad pública no se permite ni edificación, ni el uso agrícola ni las actividades extractivas. Solamente se permite la utilización para usos públicos y colectivos que no supongan la construcción de edificaciones o cerramientos de obra. En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ley de Vías Pecuarias y sus reglamentos.

2. Condiciones particulares para la zona 7: Protección de vías de comunicación, canales, cauces fluviales, líneas férreas, líneas de suministro, pasos de ganado, en las que por defender tanto su normal funcionamiento como futuras ampliaciones o modificaciones, o protección higiénica, se requiere un control absoluto de los usos y de la edificación.

3. Todas las masas de arbolado, zonas de interés geológico, arqueológico, zoológico, ecológico, paisajístico o de potencial acuífero o mineral extractivo que, además de lo anterior, deban preservarse a juicio de los respectivos organismos competentes en la materia, tanto para proteger los elementos o espacios actualmente existentes como para las futuras plantaciones, descubrimientos o alumbramientos, se considerarán automáticamente vinculados al número anterior y disposiciones vigentes sobre la materia específica que se trate de proteger, sin perjuicio de poder ser objeto de la redacción de Planes Especiales para conservación o potenciación.

DEL CAPITULO 4.- SUELO URBANO

NORMA 29.- ALINEACIONES Y RASANTES

6. Retranqueo de esquina: Será preceptivo un retranqueo a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de fachada cuando coincidan con la calle, en edificación continua.

NORMA 30.- FONDO MAXIMO EDIFICABLE

1. Se entiende como tal la máxima dimensión edificable, medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define la alineación oficial interior, tanto en todo lo alto de la edificación, para dejar espacios libres, como a partir de determinada planta.

2. El fondo máximo edificable será variable en función del ancho de la manzana y será igual a 1/4 de dicho ancho, medido por el punto medio del frente de fachada de la parcela en cuestión, siempre que sea mayor o igual a 12 metros y menos o igual a 20 metros.

NORMA 31.- PARCELA MINIMA Y FRENTE MINIMO

1. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones del Suelo Urbano cuyos frentes en las alineaciones exteriores de parcela resultasen menores de las consignadas en cada zona de Ordenanzas del cuadro N-2.

2. Los solares edificables, actualmente escriturados con dimensiones menores de las anteriores, pero mayores de 4 m. de frente y 50 metros cuadrados de su superficie, se consentirá, sean edificados separadamente si no existiera posibilidad de agregación. Los solares menores del mínimo precedente, será necesariamente reparcelables o agregables, excepto en la zona A, donde serán todos edificables.

NORMA 33.- MEDICION DE LA ALTURA Y DEL NUMERO DE PLANTAS

1. La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 15 metros; si se sobrepasa, se tomará a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalar la construcción cada 15 metros.

2. En el número total de plantas se incluirán las entreplantas, que se acusasen en fachada y tuviesen acceso independiente del de la planta baja; así como los semisótanos que acusándose sobre la rasante oficial de calle y se destinasen a usos que no fuesen aparcamientos o dependencias no habitables. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad.

NORMA 34.- ALTURA MAXIMA REGULADORA Y NUMERO DE PLANTAS

1. Se establecen dos unidades, altura máxima reguladora y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez, como máximos admisibles.

2. Se establecen dos grados según las zonas de Ordenación de actividad comercial dominante en planta baja, o de uso preferente de viviendas:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA (en metros)	
	GRADO PRIMERO	GRADO SEGUNDO
DOS (baja + 1)	7,25 metros	7,25 metros

3. Por encima de estas alturas máximas, solo podrán elevarse las pérgolas, cajas de escalera y elementos complementarios, con la condición de que todos sus puntos queden debajo de un plano inclinado que forme 30 grados con la horizontal y que se apoye en la cara superior del forjado de la última planta en su intersección con el plano de fachada, incluso vuelos interiores y exteriores del edificio. Este plano inclinado, definirá el tejado que llevará en toda su extensión teja curva o en su defecto plana, en ambos casos de naturaleza cerámica.

NORMA 35.- PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MAXIMA

1. En solares de esquina, la profundidad máxima, medida sobre la alineación oficial exterior, en que se conserva la altura máxima de una edificación, será idéntica al fondo máximo edificable impuesto en cada zona de Ordenanzas, para edificación en manzana cerrada y en línea. Cuando el límite de la propiedad coincidiese, o le faltase menos de tres metros para coincidir, con el fondo máximo, el cuerpo de edificación que sobrepase la altura máxima más baja, se retranqueará tres metros, de su linde para permitir abrir huecos sobre su propio solar, y sobre el patio de luces o de manzana respectivo, tratándose como fachada exterior el paramento resultante.

2. Cuando en manzana cerrada un mismo solar, o toda la manzana, tuviese frentes opuestos de fachada a dos calles de distintas rasantes oficiales o de distintas alturas máximas autorizadas, si una vez aplicado al fondo máximo edificable en cada fachada, estos coincidiesen o distasen entre si menos de tres metros, la alineación interior de fachada del edificio más alto se retranqueará un mínimo de tres metros del eje longitudinal medio de manzana, a partir de altura máxima reguladora del edificio más bajo, pudiendo abrir huecos sobre el solar.

NORMA 36.- VUELOS Y MIRADORES

1. En calles de ancho inferior a seis metros se prohíben los miradores o cuerpos cerrados volados. En todos los casos los balcones y voladizos, y en calles superiores a seis metros, los miradores tendrán 1/10 del ancho de la calle en cada caso, sin exceder de 1,20 metros.

2. La longitud total de los balcones y cuerpos cerrados y volados no excederán del 50 por 100 de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada de cada planta, medida en el plano vertical de fachada sobre la alineación oficial de esta. A su vez, de la longitud total de los cuerpos cerrados serán la mitad y los balcones abiertos la otra mitad. De las lindes de medianera se retranquearán el doble del vuelo.

SECCION 3.- CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE

NORMA 43.- VIVIENDA EXTERIOR

1. Se considera vivienda exterior la que cumple una de las condiciones siguientes:

1.^a- Que tenga huecos a una calle o plaza.

2.^a- Que dé a un espacio cerrado, o patio interior de luces o de manzana, cuya anchura mínima, medida en una perpendicular al eje de los huecos en el nivel del piso de la vivienda respectiva, y hasta el muro opuesto, o alineación oficial interior del solar opuesto, sea como mínimo igual a la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la altura de coronación indicada por las Ordenanzas en el muro opuesto.

3.^a- Que satisfaga una de las condiciones anteriores en una longitud de fachada de cinco metros como mínimo, a la que recaigan habitaciones vivideras.

2. Se prohíbe toda nueva vivienda interior, o que no cumpla con las condiciones anteriores, y solo se permitirán obras de mejora de sus condiciones higiénicas.

3. No se consentirán viviendas en sótanos o semisótanos en los que la altura de las ventanas hasta la rasante oficial de calle sea superior a 1,5 metros.

SECCION 4.-CONDICIONES HISTORICO-ESTETICAS Y MEDIO-AMBIENTALES

NORMA 44.- RESTOS Y EDIFICIOS HISTORICOS DE INTERES

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, además de ser de inmediata aplicación la norma 45.2. de estas Normas, si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el

Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca por causa de utilidad pública y recabar la colaboración del Ministerio correspondiente, conforme a la legislación sobre el Patrimonio Artístico vigente.

2. Según el artículo 5 de la Ley de 7 de julio de 1911 sobre excavaciones arqueológicas, serán propiedad del Estado, las antigüedades descubiertas casualmente en el subsuelo o encontradas al demoler antiguos edificios. Será obligación del alcalde notificar a la Comisión Provincial, de conformidad con el Real Decreto de 11 de agosto de 1918.

3. Los edificios o conjuntos urbanos que se declaren monumentos histórico-artísticos de interés local, incluidos en el Catálogo Municipal al efecto, de conformidad con el procedimiento y protecciones estipuladas en el Decreto de 22 de julio de 1958 del Ministerio de Educación y Ciencia, quedarán bajo la custodia del Ayuntamiento, que velará por su integridad, restauración y subvenciones en su caso, conforme al número 3 del artículo 182 de la Ley del Suelo y al Decreto 1864 de 1963 de 11 de julio de M.E. y C.

DEL CAPITULO 5.- REGIMEN DE LA EDIFICACION

NORMA 5.-ZONA A: PUEBLANUEVA, NUCLEO CONSOLIDADO

1. Toda solicitud de licencia de obra podrá ser denegada por motivos histórico-ambientales y estética urbana debidamente razonados, o condicionada a realizar determinadas obras de restauración, conservación o ambientación, pudiendo ser, en todo caso, paralizada la obra...

2. El tipo de edificación será el tradicional del núcleo antiguo, en manzanas cerradas por edificaciones en línea, con las plazas o jardines interiores que resultasen de los fondos máximos exigidos.

3. Las alineaciones y rasantes serán idénticas a las actualmente existentes, podrán ser modificadas por Estudio de Detalle.

4. La altura máxima normal de la edificación será de:

Dos plantas en todas y cada una de las calles, cualquiera que sea su anchura.

5. El tejado tendrá una inclinación máxima de 30 grados y será de teja curva, cerámica, aleros vistos, cubriendo al menos los dos tercios de la superficie en planta, pudiendo ser el resto de terraza practicable. Se prohíbe la pizarra y el fibrocemento.





