

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### NOBLEJAS

Anuncio del Ayuntamiento de Noblejas de fecha 15 de septiembre de 2011, mediante el que se publica acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación de la Ordenación Detallada del Plan Especial de Reforma Interior del PAU de la UE-18 de las NN.SS. de Noblejas y Modificación del Proyecto de Urbanización, promovido por Obras y Diseños Urbanos S.L.

Mediante el presente anuncio y de conformidad con lo previsto tanto en los artículos 42.2 del TRLOTAU, como en el 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248 de 2004, y en la vigente redacción del artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, vengo a:

**Primero.-** Publicar en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo y en el DOCM el acuerdo aprobatorio de la Modificación de la Ordenación Detallada del Plan Especial de Reforma Interior del PAU de la UE-18 de las NN.SS. de Noblejas y Modificación del Proyecto de Urbanización, adoptado por el Ayuntamiento pleno, en su sesión extraordinaria de 11 de julio de 2011.

El acuerdo, en suma, es del siguiente tenor:

**10) Aprobación definitiva Modificación Ordenación Detallada UE-18.**

Atendiendo al informe-propuesta suscrito por el Director de Infraestructuras, el Gerente de Urbanismo y el Funcionario que suscribe.

Atendiendo al resultado de la votación, el señor Alcalde declara aprobada por la mayoría absoluta legal del pleno lo siguiente:

«Según lo dispuesto en los artículos 38 y 122 del TRLOTAU: la aprobación definitiva de la Modificación de la Ordenación de Detalle del Plan Especial de Reforma Interior de la UE-18 y modificación del Proyecto de Urbanización, según los proyectos redactados por las Arquitectas doña Lidia Oteiza Armañanzas y doña Ana Ferrero Ferrero, y con registro municipal de entrada número 6590 de 25 de octubre de 2010, en el ámbito que figura en la documentación aportada».

**Segundo.-** Publicar íntegramente las normas urbanísticas de la Modificación de la Ordenación Detallada del Plan Especial de Reforma Interior del PAU de la UE-18 aprobada. Tales normas son las siguientes:

**1.Generalidades.**

1.1. Preliminares.

1.1.1. Objeto y fundamento.

La Modificación de la Ordenación Detallada del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución 18 cumple, en este caso, una doble función; proponer una nueva delimitación de la Unidad de Ejecución, que facilite la ejecución efectiva de la misma y establecer la ordenación detallada de ésta, en cumplimiento de las condiciones correspondientes al modelo territorial y la ordenación estructural definidos por el vigente planeamiento municipal.

1.1.2. Ambito de aplicación.

El Plan Especial de Reforma Interior es de aplicación a la zona delimitada como Unidad de Ejecución en los planos de ordenación del mismo.

1.1.3. Vigencia.

La modificación del PERI 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 Noblejas.

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

1.1.4. Efectos.

La modificación del PERI, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo.

La entrada en vigor del PERI 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 Noblejas toda la documentación del PERI 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 PERI 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 del Plan Especial.

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

#### 1.1.6. Normativa de aplicación.

El Plan Especial sigue lo establecido en la normativa sectorial y básica vigente, y en especial la se basa en las determinaciones Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. [2010/8490] (en adelante TRLOTAU).

Son también de aplicación, como planeamiento vigente municipal, las Normas Subsidiarias Municipales de Noblejas, de 2000, así como su modificación puntual incluida en el propio Plan Especial en uso de la capacidad de innovación que le reconoce el TRLOTAU-CM.

#### 1.1.7. Contenido documental

El Plan Especial de Reforma Interior consta de los siguientes documentos:

- A. Memoria informativa y justificativa.
- B. Normas urbanísticas.
- C. Planos de información.
- D. Planos de ordenación.

#### 1.1.8. Normas de interpretación.

Las determinaciones del PERI 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 diesen 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 de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquéllas sobre éstas.

En la interpretación del PERI 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 la imagen urbana y al interés general.

## 2. Normas generales para la unidad de ejecución.

### 2.1. Calificación del suelo.

El conjunto del suelo incluido en la Unidad de Ejecución se divide en las diferentes zonas definidas en el plano de ordenación, que corresponden a las siguientes denominaciones:

- Residencial Unifamiliar (RU).
- Dotacional Zonas Verdes (DZV).
- Dotacional Equipamientos (DE).
- Dotacional Viario (DV).
- Dotacional Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

### 2.2. Usos del suelo y de la edificación.

Atendiendo a las características sustantivas y funcionales establecidas en el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU-CM (anexo I), se establece la clasificación de usos que se define a continuación.

#### 2.2.1. Usos globales.

- Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de personas.

- Uso Dotacional (D).

Es aquel uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

#### 2.2.2. Usos Pormenorizados.

Corresponden a las diferentes tipologías en que se desagregan los usos globales y, en concreto, los siguientes:

En Uso Residencial:

- Residencial Unifamiliar (RU).

Aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una familia, localizada en una única parcela con acceso independiente.

En Uso Terciario:

- Uso Comercial (TC).

Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

-Uso Hotelero (TH).

Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica.

-Uso de Oficinas (TO).

Aquél que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros.

-Uso Recreativo (TR).

Aquél que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general.

En Uso Dotacional:

-Uso de Zonas Verdes (DZV).

Aquél que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento.

-Uso de Comunicaciones Viarias (DV).

Aquél que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transporte, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicas como privadas.

-Uso de Equipamientos (DE).

Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

-Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

- Uso Educativo (DEDU): aquél que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso la edificabilidad consumirá aprovechamiento lucrativo.

2.2.3. Uso mayoritario.

El uso mayoritario de la presente actuación urbanizadora es el residencial, en las diversas tipologías definidas por las Normas Urbanísticas.

2.2.4. Usos compatibles.

Se definen como usos compatibles aquéllos que pueden disponerse conjuntamente con el mayoritario, en los términos que estipulan las presentes Normas Urbanísticas, tanto generales como particulares de cada zona.

2.3. Condiciones de los usos.

2.3.1. Uso Residencial (R).

Las condiciones son las descritas en las Normas Subsidiarias de Noblejas.

2.3.2. Uso Terciario (T).

Definición.

Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado o público, como son los administrativos, burocráticos, comerciales y de ocio, los hoteleros y los garajes.

Condiciones del uso terciario.

Son las que se describen en las Normas Subsidiarias.

2.3.3. Uso Dotacional (D).

Definición.

Es el correspondiente a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones de carácter público o privado.

Clasificación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

A. Uso de Viario (DV): que comprende actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transporte, así como las reservas de aparcamiento.

B. Uso de Zonas Verdes (DZV): que comprende los espacios libres y jardines.

C. Uso de Equipamientos (DE): que comprende las diferentes actividades destinados a la formación intelectual o asistencial o administrativa de los ciudadanos, así como las infraestructuras y servicios. Se distinguen los siguientes:

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS).
- Uso Educativo (DEDU).
- Uso Deportivo (DDE).
- Uso Cultural (DCU).
- Uso Administrativo-Institucional (DAI).
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA).

Condiciones de Uso de Viario.

Las calles se proyectarán con un ancho mínimo de diez metros. Sólo se podrá reducir, justificadamente, este ancho.

Sólo se autorizan trazados en fondo de saco en calles de uso y carácter privado. Si se destinan a tráfico rodado deberán permitir el acceso de vehículos de bomberos y contar con una rotonda final de al menos quince m de diámetro.

Las aceras y todos los recorridos peatonales cumplirán con los mínimos exigidos en el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha (Decreto 158 de 1997 de 2 de diciembre).

Las plazas de aparcamiento en la vía pública tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros y las reservadas para minusválidos de 2,20 metros por 5,00 metros en línea y de 3,60 metros por 5,00 m en batería.

Condiciones de Uso de Equipamientos.

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que les son de aplicación de acuerdo con las actividades que desempeñen.

Los locales en los que se desempeñen actividades sedentarias cumplirán las condiciones impuestas a los locales vivideros.

2.4. condiciones generales de la edificación.

Se tendrá en cuenta el contenido de los siguientes documentos:

Normas subsidiarias de noblejas, aprobadas definitivamente en septiembre de 2000.

Determinaciones Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. [2010/8490]

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

Las condiciones tienen por objeto establecer los criterios y condiciones que deben regir en la edificación y en los usos, independientemente de la clase de suelo a la que pertenezcan y se describen en las NNSS de Noblejas.

2.5. Protección ambiental y paisajística.

2.5.1. Protección medioambiental

En lo referente 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 Normas Subsidiarias 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.

2.5.2. Protección paisajística.

El tratamiento de las zonas libres públicas y privadas se realizará con respeto 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 de 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 las 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.

Este tratamiento se podrá ejecutar por fases, conforme se avance en la edificación.

### **3. Normas particulares para cada zona.**

3.1. Residencial unifamiliar (RU). Zona UE-18.

3.1.1. Ambito.

El ámbito queda definido en el correspondiente plano de ordenación del Plan Especial de Reforma Interior.

3.1.2. Condiciones urbanísticas.

Esta ordenanza se regirá por las mismas condiciones urbanísticas de la ordenanza particular de la Zona Unifamiliar (5-ZU) de las Normas Particulares en Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Noblejas, diferenciándose en la edificabilidad permitida de esta Zona que en este caso es de 1,348 metro cuadrado/metro cuadrado en manzana número 1, 1,27 metro cuadrado/metro cuadrado en manzana número 3 y de 1,50 metro cuadrado/metro cuadrado para la manzana número 2.

3.1.3. Tipología.

Se autorizan la tipología de residencial unifamiliar.

#### 3.1.4. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en los planos de ordenación del PERIM, completadas, en su caso, por las definidas en el correspondiente Estudio de Detalle.

#### 3.1.5. Retranqueos

A fondo de parcela: 3 metros.

A linderos laterales:

Adosada en hilera: ninguno.

Aislada: 3 metros.

#### 3.1.6. Parcela mínima.

El Proyecto de Parcelación respetará una parcela mínima neta de uso privativo de 87 metro cuadrado.

#### 3.1.7. Ocupación.

No podrá superar el 75 por 100 sobre la parcela neta.

#### 3.1.8. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de manzana será de 1,348 metro cuadrado/metro cuadrado en manzana número 1, 1,27 metro cuadrado/metro cuadrado en manzana número 3 y de 1,50 metro cuadrado/metro cuadrado para la manzana número 2.

#### 3.1.9. Altura.

Se autorizan dos plantas y 7,50 centímetros de altura, medidas conforme se indica en el capítulo de condiciones generales de este documento.

#### 3.1.10. Altura de semisótanos .

La altura máxima de los semisótanos será de 1,00 metros, medida conforme se indica en el capítulo de condiciones generales de este documento.

#### 3.1.11. Condiciones de desarrollo.

Se podrá parcelar mediante Proyecto de Parcelación, formulado conforme a lo establecido en el apartado 2.2 de las normas.

Si, a causa de especiales requerimientos, fuera necesario alterar puntualmente las alineaciones o volumetría, podrá formularse un Estudio de Detalle conforme a lo establecido en el apartado 2.1 de las normas.

Las edificaciones contarán con el preceptivo Proyecto de Edificación.

#### 3.1.12. Condiciones de uso.

El uso característico es el de Residencial Unifamiliar, siendo compatible el uso Industrial. Terciario.

#### 3.1.13. Reserva de plazas de aparcamiento.

Se reservará una plaza de aparcamiento dentro de las parcelas (privado), por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable y como mínimo 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

#### 3.1.14. Resumen de condiciones.

Tipología: Vivienda unifamiliar

Parcela mínima: 87 metro cuadrado.

Retranqueos:

A fondo de parcela: 3 metros.

A linderos laterales:

Adosada en hilera: Ninguno.

Aislada: 3 metros.

Ocupación máxima: 75 por 100.

Edificabilidad: Según manzana.

Altura máxima: Dos plantas /7,5 metros

Altura semisótanos: 1,00 metro.

Densidad: 40 viv/ha.

Usos compatibles: Industrial: compatible con el uso residencial. Terciario.

#### 3.2. Dotacional equipamiento (DE).

##### 3.2.1. Ámbito

Queda definido en el correspondiente plano de ordenación del PERIM.

##### 3.2.2. Condiciones.

Esta ordenanza se regirá por las mismas condiciones de la ordenanza particular de la Zona Dotacional de Equipamiento y de Servicios Urbanos (2-Z.E) de las Normas Particulares en Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Noblejas.

#### 3.3. Dotacional zona verde (DZV).

##### 3.3.1. Ámbito

Queda definido en el correspondiente plano de ordenación del PERIM.

##### 3.3.2. Condiciones.

Esta ordenanza se regirá por las mismas condiciones de la ordenanza particular de las Zonas Verdes (6-Z.V.) de las Normas Particulares en Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Noblejas.

#### 3.4. Dotacional viario (DV)

##### 3.4.1. Ámbito

Queda definido en el correspondiente plano de ordenación del Plan Especial.

##### 3.4.2. Carácter

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público, destinados a usos de tráfico rodado y peatonal y estacionamiento.

Sólo se admiten pequeñas instalaciones del tipo de quioscos, cabinas, mobiliario urbano, etcétera.

### 3.4.3. Condiciones.

Esta ordenanza se regirá por las mismas condiciones de la ordenanza particular de la Zona de Red Viaria (1-R.V) de las Normas Particulares en Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Noblejas.

### 3.5. Dotacional infraestructuras y servicios urbanos (DEIS).

#### 3.5.1. Ambito.

Queda definido en el correspondiente plano de ordenación del PERI.

#### 3.5.2. Tipología.

La tipología edificatoria será libre.

#### 3.5.3. Alineaciones y rasantes

Son las definidas en los planos de ordenación del PERI.

#### 3.5.4. Retranqueos.

El retranqueo mínimo será el previsto para cada caso en la legislación específica de la instalación de que se trate.

#### 3.5.5. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima.

#### 3.5.6. Ocupación.

La ocupación máxima será la prevista en cada caso en la legislación específica de cada instalación.

#### 3.5.7. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 0 metro cuadrado/metro cuadrado, considerando que los centros de transformación, centros de mando y otras instalaciones análogas no consumen edificabilidad.

#### 3.5.8. Altura.

La altura será la necesaria para la solución técnica y constructiva de los usos previstos.

#### 3.5.9. Condiciones de desarrollo

Las edificaciones contarán con el preceptivo Proyecto de Edificación.

#### 3.5.10. Condiciones de uso.

El uso característico es el Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos. Se autorizan los siguientes usos compatibles:

Uso de vivienda: una vivienda por instalación, para guarda o vigilante.

Usos dotacionales, en cualquiera de sus usos pormenorizados, como complementarios del uso deportivo principal.

#### 3.5.11 Condiciones estéticas.

La composición volumétrica y los materiales de acabado serán libres.

Con los datos que anteceden, se consideran definidas las presentes Normas Urbanísticas de la Modificación de la Ordenación Detallada del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución 18 de Noblejas.

Noblejas 15 de septiembre de 2011.- El Alcalde, Agustín Jiménez Crespo.

*N.º I.-8414*