

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 30 DE NOVIEMBRE DE 2011, MEDIANTE EL QUE SE PUBLICA ACUERDO DE APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 2 DE LAS NN.SS. DE NOBLEJAS ASI COMO LAS NORMAS URBANISTICAS

De conformidad con el mandato del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual número 2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Noblejas, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en su sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2010, y publicado en el D.O.C.M. número 22, del 2 de febrero de 2011, en relación con lo dispuesto en el artículo 42.2 del T.R.L.O.T.A.U., y en su desarrollo reglamentario mediante artículo 157.1 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 248 de 2004, se procede a la publicación tanto del citado acuerdo como del contenido de las Normas Urbanísticas.

A continuación se incluye el contenido del certificado aportado por la Secretaria del Organismo que procedió a la aprobación definitiva de la Innovación:

«Doña Teresa Esteban Perona, Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo.

Certifico: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2010, entre otros adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 2 para reubicar en una misma zona industrial parcelas destinadas a zonas verdes, promovido por el Ayuntamiento de Noblejas.

Asimismo, se comunica al Ayuntamiento de Noblejas, que según lo establecido en el artículo 42.2 del T.R.L.O.T.A.U., hasta tanto no se realice la publicación del acuerdo de aprobación definitiva así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, este planeamiento carece de eficacia alguna.

Segundo.- Proceder a su publicación, de conformidad con el artículo 42.2 del T.R.L.O.T.A.U.

Se hace constar que un ejemplar del planeamiento urbanístico aprobado por este acuerdo, se encuentra a disposición de los ciudadanos en la sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, asimismo, en el Ayuntamiento del término municipal al que se refiere.

Contra esta disposición administrativa de carácter general podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete.

Si otra Administración pretendiera impugnar esta disposición podrá, asimismo, dirigir requerimiento previo a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda solicitando su anulación, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25, 44 y 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE número 167, de 14 de julio), y en el artículo 107.3 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.»

Se adjuntan seguidamente las normas urbanísticas contenidas en la referida modificación, que queda del siguiente tenor:

II.- NORMAS URBANISTICAS.

II.1.- Ordenanzas Aplicables.

Se aplicarán a los terrenos, de acuerdo con la calificación que los mismos tienen en los planos de ordenación, las siguientes Normas particulares del suelo urbano de las vigentes Normas Subsidiarias de Noblejas:

identificación	Ordenanza de las NNSS	siglas de la ordenanza
Al viario:	ordenanza particular de la Zona de red viaria	1-R.V.
A la zona verde:	ordenanza particular de las zonas verdes	6-Z.V.
A la zona dotacional:	ordenanza particular de la Zona dotacional y equipamientos	2-Z.E.
A la zona industrial:	ordenanza particular de la Zona industrial	7-Z.I.)

II.A. 1.- Se incluye el texto refundido de la ordenanza industrial, tal y como solicitó la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7.-ORDENANZA PARTICULAR: ZONA INDUSTRIAL URBANA. (7-Z.I.)

1.- Ambito:

Se aplicará en las zonas señaladas como tales en el plano de ordenación.

2.- Carácter:

Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor.

Se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil.

Así mismo, se incluyen en este uso las oficinas y áreas de exposición afectadas a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 15 por 100 de la superficie total construida.

Las viviendas al servicio de la industria exigirán para su viabilidad un mínimo de 2.000 metros cuadrados, contruidos de uso industrial. Tendrán acceso independiente de la industria, ventilación directa de todos los locales vivideros y aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que quede protegida frente a cualquier actividad correspondiente a esta zona.. Debe constituir un sector de incendio independiente de la industria. Tendrá un límite de 120 metros cuadrados.

3. Tipologías.

Los usos industriales se clasifican, de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:

a) Compatibles con el uso residencial.

Son aquellas actividades industriales que no se encuentran incluidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, decreto 2414 de 1961, de 30 de noviembre, sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior. Debiendo cumplir las siguientes condiciones según su situación:

a.1. En planta baja de edificios de vivienda:

- 150 metros cuadrados, superficie construida máxima.

- Nivel sonoro máximo de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Ni sonoro máximo de 40 dBA.

- Potencia máxima utilizada 10 Kw.

a.2. En edificios exentos.

- Parcela máxima 600 metros cuadrados.

- Potencia máxima utilizada 50 Kw.

- Altura de la edificación 5 metros.

- Nivel sonoro de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo 40 dBA medidos en el exterior de la parcela.

b) Molestas para el uso residencial.

Son aquellas actividades que están incluidas en el apartado anterior y superan los parámetros fijados y las que se encuentran definidas como molestas en los Reglamentos de actividades antes mencionados.

c) Incompatibles con el uso residencial.

Corresponde con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores.

Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en el tipo inmediato inferior.

4.- Condiciones de desarrollo:

En caso de terrenos sin la totalidad de los servicios urbanos, será preceptivo para la ejecución, la redacción de un Proyecto de urbanización que se podrá acompañar al Proyecto de edificación.

En el supuesto de querer hacer reajustes en la red viaria definida en esta Norma o se requiera completar la misma, se llevará a efecto mediante un estudio de detalle. Se exigirá para su desarrollo, demostrar la posibilidad de suministro de agua así como la realización previa de los trabajos necesarios para el vertido y depuración de aguas residuales.

5.- Condiciones de diseño:

Edificación abierta y aislada, permitiéndose también la edificación agrupada en cualquiera de sus formas siempre que se cuente con el permiso del colindante y no queden medianerías vistas.

6.- Condiciones de uso:

Se podrán instalar en esta zona todas aquellas actividades industriales clasificadas por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas desde la Categoría tercera incompatibles con el uso residencial:

3.^a Categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda; son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permiten su localización en edificio de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre vivienda y el lugar de trabajo.

4.^a Categoría: Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda; corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de actividades 2414 de 1961.

- Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.

- Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada veinte obreros o su fracción. Se dispondrá, así mismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.

- Aparcamiento. Se preverá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.

4. Desarrollo urbanístico.

-Para actuaciones en terrenos de más de 10.000 m² se realizará un P.E.R.I.

-Para actuaciones en terrenos de menos de 10.000 metros cuadrados que conlleve la agrupación de más de cinco viviendas se realizará un estudio de detalle.

En actuaciones por P.E.R.I o estudio de detalle se reservará el 10 por 100 de suelo para equipamiento de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos:

a) La parcela tendrá señalada la alineación.

b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva de las NNSS, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

ZONA DE USO GLOBAL INDUSTRIAL (7-Z.I.)				
SUELO URBANO				
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS				
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACIÓN	SE COMPLETARÁ LA ORDENACIÓN MEDIANTE UN PERI SE EJECUTARÁ POR G.I. MEDIANTE PAU, REPARCELACIÓN Y P.U.		
	CESIONES	SE CEDERÁ AL AYUNTAMIENTO LO ESTABLECIDO EN LA LOTAU		
CONDICIONES DE USO		TIPO	PORCENTAJES	
			MIN.	MAX.
	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL		
	PERMITIDOS	RESIDENCIAL (1 VIV/2.000 m ² de INDUSTRIA) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES		
	PROHIBIDOS			

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)		300	
		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)			65%
		RETRANQUEOS (m)	a alineación	5	
			a linderos (adosados)	3	
		ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		-	-
	DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR		m2/m2	0,6
				m3/m2	4
		EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE		m2/m2	1
				m3/m2	6
		ALTURA MÁXIMA	Parcelas < 10.000 m2		2 (20% of) 12 m. Excepto instal.(1)
			Parcelas >= 10.000 m2		2 (20% of) 20 m. Excepto instal. (1)
		ALTURA SEMISÓTANOS (m)			1
		DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)			

(1) Las instalaciones podrán alcanzar la altura correspondiente a sus necesidades funcionales

II.2.- Determinaciones para la gestión en el ámbito de la Modificación Puntual número

2.

En el proceso de terminación de la urbanización y parcelación de los terrenos se aplicarán las siguientes reglas:

Previamente al otorgamiento de cualquier licencia de edificación o de parcelación deberá presentarse, aprobarse por el Ayuntamiento, y ejecutarse un proyecto de terminación de la urbanización de la parte afectada por la modificación en la manzana sur, que versará, al menos, sobre todas las obras que contempla el artículo 100.1 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., aprobado por Decreto 248 de 2004, y las complementará en lo necesario para que todos los terrenos destinados a zonas verdes y a Dotaciones públicas queden enteramente urbanizados y los destinados a usos lucrativos alcancen la condición de solar.

Asimismo la zona verde deberá equiparse con elementos de arbolado similares a los existentes en la zona actual, y se repondrá la red de riego. Para el arbolado se intentará el traslado de las especies vegetales actualmente en la zona verde.

En todo caso, la eficacia de la primera licencia de parcelación o de edificación que se otorgue quedará sujeta a la condición de que, simultáneamente a su formalización en escritura pública, se ceda al Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, el suelo necesario para completar la superficie destinada a zonas verdes y dotaciones públicas a cambio de la superficie equivalente de uso lucrativo privado y a la ejecución y urbanización de la nueva zona verde.

El órgano competente para otorgar las licencias en el ámbito de la modificación, podrá exigir garantías financieras o reales, sobre la urbanización pendiente de finalización, en el caso de solicitud de edificación simultánea a la finalización de la urbanización.

Noblejas 30 de noviembre de 2011.-El Alcalde, Agustín Jiménez Crespo.

N.º I.- 11170