

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 abril de 2012, mediante el que se publica acuerdo de aprobación definitiva de la Alternativa Técnica del P.A.U. del sector industrial «Los Gorriones» y de la cesión y adjudicación del carácter de agente urbanizador del PAU a favor de la mercantil Foolhardy Shark, S.L.

Mediante el presente anuncio y de conformidad con lo previsto tanto en los artículos 42.2 y 122.7 del vigente TRLOTAU, como en el 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU,:

Primero.- Se pone en general conocimiento que el pleno del Ayuntamiento, en su sesión celebrada el 23 de mayo de 2007, aprobó definitivamente el PAU y su adjudicación a Materiales de Construcción de Noblejas, S.L.

El pleno del Ayuntamiento, en su sesión celebrada el 29 de septiembre de 2007, aprobó la cesión y adjudicación del carácter de agente urbanizador del PAU a favor de la mercantil Foolhardy Shark, S.L.

Con fecha 15 de noviembre de 2007, para dar cumplimiento al artículo 110.3.d) del TRLOTAU y a la condición a la que quedó sujeta la eficacia de la adjudicación, Foolhardy Shark, S.L. presentó aval bancario por importe del 7 por 100 del coste de las obras de urbanización.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 124.2 del vigente TRLOTAU, el PAU que nos ocupa se ha presentado, con fecha 13 de abril de 2012, en el registro de los Servicios Periféricos de la Consejería de Fomento en Toledo.

Segundo.- Publicar íntegramente las normas urbanísticas del Plan Parcial que incluye la Alternativa Técnica aprobada. Tales normas son las siguientes:

I. GENERALIDADES

1.1. Preliminares:

1.1.1. Objeto y fundamento.

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo urbanístico de los terrenos incluidos en el Sector Los Gorriones de Noblejas, mediante su ordenación detallada y completa.

1.1.2. Ámbito de aplicación.

El Plan Parcial (PP) es de aplicación a todo el suelo incluido en el Sector, según es definido en la modificación de las Normas Subsidiarias de Noblejas relativa a este sector.

1.1.3. Vigencia.

El PP 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 eventuales modificaciones puntuales.

1.1.4. Efectos.

El PP, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, será público, obligatorio y ejecutivo.

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

1.1.5. Modificación y suspensión.

El PP 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 Parcial.

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

1.1.6. Normativa de aplicación.

El PP seguirá lo establecido en la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Noblejas relativa a este sector.

Igualmente se aplicará la normativa vigente tanto básica como sectorial, y en especial la Ley 7 de 2005, de 7 de julio de 2005, de modificación del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre de 2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

1.1.7. Contenido documental.

El PP consta de los siguientes documentos:

A. Memoria informativa y justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

B. Planos de información y de ordenación.

C. Normas urbanísticas.

D. Estudio económico-financiero.

1.1.8. Normas de interpretación.

Las determinaciones del PP 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.

1.2. Terminología.

1.2.1. Alineaciones oficiales de parcelas.

Son las líneas que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio y uso público.

1.2.2. Altura de la edificación.

Es la altura de los edificios a construir al amparo del PP, medida por el número de plantas o la distancia vertical desde el terreno contacto con la edificación y la cara inferior del último forjado o el arranque de cubierta.

1.2.3. Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

1.2.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un espacio habitado y el pavimento del mismo, totalmente terminado.

1.2.5. Edificabilidad total.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cuadrados edificados, suma de las plantas situadas por encima del sótano o semisótano.

1.2.6. Edificabilidad.

Es la razón entre la edificabilidad total de la parcela, manzana o zona de que se trate, y su superficie total.

1.2.7. Edificación adosada.

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra u otras edificaciones situadas en sus propias parcelas independientes.

1.2.8. Edificación aislada.

Es la situada en parcela independiente, sin contigüidad con otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

1.2.9. Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad y usos privados.

1.2.10. Instalaciones.

En el uso industrial, se consideran instalaciones toda maquinaria, dispositivo o amueblamiento vinculado al proceso productivo o al almacenamiento, así como la edificación que lo acoge.

1.2.11. Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

1.2.12. Patio interior de parcela.

Son aquellos patios interiores cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

1.2.13. Parcela edificable.

Es una parte de la manzana que procede, en su caso, del proyecto de parcelación de la misma, que cumple la condición de parcela mínima y sobre la cual se puede edificar.

1.2.14. Parcela mínima.

Es la menor superficie de parcela admisible para edificar.

1.2.15. Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre los linderos de la parcela edificable y la línea de edificación.

1.2.16. Rasantes.

Corresponden a dos conceptos:

Rasante oficial de acera: es la definida en los perfiles longitudinales de vías, plazas o calles del Plan Parcial o documentos que lo desarrollen.

Rasante del terreno en contacto con la edificación: es la del terreno existente o resultante de las obras de urbanización, en cualquier punto del perímetro de la edificación proyectada.

1.2.17. Sector.

Superficie de suelo apto para la urbanización delimitado como unidad mínima a efectos de redacción de los planes parciales.

1.2.18. Sistemas generales.

Parte de los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio referentes a las comunicaciones, los espacios libres y el equipamiento comunitario, organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

1.2.19. Sistemas locales.

Conjunto de viales, jardines, servicios y equipamiento previstos para satisfacer las necesidades propias de los sectores de suelo urbanizable.

1.2.20. Solar.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas establecidas en cada caso, y como mínimo las de la vigente legislación del suelo y sus reglamentos.

1.2.21. Sótanos y semisótanos.

1. Se entiende por sótano la planta enterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura inferior a un metro sobre la rasante del punto más alto del terreno en contacto con la edificación.

1.2.22. Usos globales.

Son los usos dominantes en las distintas zonas previstas en la ordenación del municipio, que comporta una cierta proporción de otros usos minoritarios. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de estructura general del territorio.

1.2.23. Usos pormenorizados.

Son los usos obligados, así como los permitidos en las distintas zonas, según la proporción y condiciones establecidas en la ordenación. Los usos obligados están constituidos por los dominantes y sus dotaciones obligatorias. Corresponden al nivel de estructura interior de ámbito o sector, como desarrollo detallado de una parte significativa de la estructura general, pudiendo estar asociados a una o varias tipologías edificatorias.

1.2.24. Zona.

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

II. DESARROLLO DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

2.1. Estudios de detalle.

2.1.1. Contenido.

Los estudios de detalle tendrán la finalidad establecida por los artículos 28 del TRLOTAU y 65 del Reglamento de Planeamiento, y en concreto:

Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial (apartado 1.b).

Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones propias del Plan Parcial y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en el mismo con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2.1.2. Tramitación.

Los estudios de detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 38 del TRLOTAU.

2.1.3. Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 38 del TRLOTAU.

2.2. Licencias y proyectos de parcelación.

2.2.1. Contenido

La parcelación, agregación, segregación o división material de terrenos, requerirá la licencia municipal o la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

Plano de situación en relación al PPI.

Plano de delimitación de la finca matriz y de las fincas resultantes de la parcelación. La finca matriz se definirá a escala 1:2000 ó más detallada.

La parcelación incluirá, en su caso, la delimitación de viales, aparcamientos y otros espacios que vayan a ser cedidos al Ayuntamiento, así como las zonas comunes de uso privado.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

2.2.2. Tramitación y formulación.

Los proyectos de reparcelación se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia.

2.3. Proyectos de urbanización.

2.3.1. 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.

2.3.2. 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.

2.3.3. Formulación.

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

2.4. Proyectos de reparcelación.

2.4.1. 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.

2.4.2. 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.

2.5. Proyectos de edificación.

La edificación de parcelas y solares seguirá lo establecido en los Art. 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 le corresponda.

También incluirán el tratamiento propuesto para el conjunto de la parcela señalando, en su caso, el movimiento de tierras proyectado.

III. NORMAS GENERALES PARA EL SECTOR «LOS GORRIONES»

3.1. Calificación del suelo.

El conjunto del suelo incluido en el Sector Los Gorriones se divide en las siguientes zonas definidas en el plano de zonificación:

Industrial

Dotacional equipamientos

Dotacional zona verde

Dotacional Comunicaciones (red viaria)

3.2. Usos del suelo.

Los usos pormenorizados del suelo incluido en este Sector se corresponden con las zonas definidas en el plano de zonificación y son los siguientes:

Industrial

Dotacional equipamientos

Dotacional zona verde

Dotacional Comunicaciones (red viaria)

3.3. Usos de la edificación.

Se establecen cuatro usos genéricos: Residencial, industrial, terciario y dotacional.

Los espacios no edificables podrán ser utilizados para uso de transporte, comunicaciones, parques y jardines y servicios infraestructurales.

3.3.1. Uso residencial.

Definición: Es el uso que corresponde al alojamiento permanente de personas.

Condiciones del uso residencial

a) Condiciones legales.

Las viviendas y los edificios en ellos ubicadas cumplirán con las disposiciones legales vigentes que le son de aplicación.

b) Vivienda exterior.

Toda vivienda deberá tener una habitación como mínimo que cumpla con las condiciones de los locales exteriores.

c) Locales viveros.

Se consideran locales viveros en las viviendas el estarcomedor, la cocina y los dormitorios, así como los despachos si los hubiese.

d) Programa mínimo de la vivienda.

Toda vivienda se compone como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un cuarto de aseo con inodoro, ducha y lavabo.

e) Dimensiones mínimas.

Dormitorio de una cama. Superficie mínima 6 metros cuadrados, anchura mínima 2 metros cuadrados.

Dormitorio de dos camas. Superficie mínima 10 metros cuadrados, anchura mínima 2 metros cuadrados.

Comedor. La superficie mínima será de 12 metros cuadrados, aumentada en tantos m²., como número de camas se prevean, a razón de 1 metros cuadrados, por cama.

Cocina. Superficie mínima 5 metros cuadrados.

Baño. Superficie mínima 3,60 metros cuadrados.

Aseo. Superficie mínima 1,80 metros cuadrados.

f) Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

Los espacios comunes que dan acceso a más de dos viviendas deberán de cumplir las siguientes condiciones mínimas:

Los pasillos tendrán entre paramentos verticales una distancia mínima de 1,20 metros.

Las puertas de los pasillos de acceso al inmueble dispondrán de un hueco practicable mínimo de 1,10 metros.

La escalera cumplirá las condiciones siguientes:

Anchura mínima en todo su recorrido 1 metro. Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados.

El rellano en el que se abran huecos de acceso a locales o viviendas será de un ancho de 1,20 metros. En el caso de que dé acceso al ascensor será de 1,70 metros.

Deberá disponer de luz y ventilación exterior pudiendo ser ésta cenital siempre que exista un hueco central entre tramos de la escalera de 0,30 metros de anchura mínima.

La huella de la escalera no podrá ser inferior a 25 centímetros y la tabica no podrá ser superior a 19 centímetros.

g) Aparcamiento.

Será necesario prever, dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por vivienda.

3.3.2. Uso industrial.

Definición

Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos.

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 y venta afectadas a la instalación industrial, que, en su caso, se registrarán por sus respectivas condiciones particulares.

Tipologías.

A efectos del presente Plan Parcial, se consideran incluidos todos los tipos, situaciones y categorías definidos en las Normas Subsidiarias.

Condiciones del uso industrial.

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

Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales viveros.

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 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.

3.3.3. Uso terciario.

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.

Clasificación.

Oficinas: se incluyen en este concepto las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.

Comercial: se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor y los locales dedicados al ocio, esparcimiento y espectáculos.

Hotelero: se incluyen los locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas.

Condiciones del uso terciario.

a) Condiciones generales.

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñen.

Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público cumplirán con las condiciones siguientes:

Anchura mínima de 1,20 metros.

Número máximo de peldaños en un tramo: 16.

No se permiten los rellanos partidos o compensados.

Dimensión mínima de huella 27 centímetros.

Dimensión máxima de tabica: 18 centímetros.

No se incluyen en estas condiciones las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos que tendrán como condición una anchura mínima de 1 metro.

b) Condiciones del uso de oficinas.

Los despachos y en general los locales con puestos de trabajo fijos cumplirán con las condiciones de los locales viveros.

Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo. Los aseos no podrán tener acceso directo a los locales usados por el público.

Dentro de la parcela edificable se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de superficie construida.

c) Condiciones del uso comercial.

Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se registrarán por lo establecido para el uso industrial.

Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos.

3.3.4. Uso dotacional.

Definición y clases.

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

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

a) Equipamiento destinado a proveer algunas de las siguientes prestaciones sociales: educación, cultura, salud, bienestar social, deporte, religioso.

b) Servicios urbanos cuando se destina a alguno de los siguientes aspectos: mercados de abastos y centros de comercio básico, servicios de la Administración y otros para salvaguarda de personas y bienes, defensa, cementerios.

c) Servicios infraestructurales destinados a la provisión de suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, etcétera.

Condiciones de uso de equipamientos.

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que le 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 viveros.

3.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SECTOR

A) Condiciones constructivas.

3.4.1. Alturas de la edificación.

Se regulará la altura de la edificación por el número de plantas y por la distancia vertical.

a) Medición por el número de plantas: Se contabilizarán las plantas sin incluir el sótano o semisótano.

b) Medición por la distancia vertical: Se medirá la altura entre la rasante del punto más alto del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado de techo de la última planta o, en su caso, del remate de cubierta.

3.4.2. Construcciones permitidas por encima de la altura.

En el uso industrial, se podrán construir por encima de la altura máxima todo tipo de instalaciones y las construcciones y edificios que las alberguen, conforme se define en 1.2.10. El proyecto de edificación deberá justificar estos extremos.

3.4.3. Sótanos y semisótanos.

Se autorizan sótanos o semisótanos. Su techo estará a una altura menor de 1 metro sobre la rasante del punto más alto del terreno en contacto con la edificación. No se podrán destinar a piezas viveras y no computarán edificabilidad.

3.4.4. Entreplantas.

Se autoriza la construcción de entreplantas. Computarán edificabilidad, salvo las de piezas desmontables tipo «mecano», para almacenamiento en altura.

3.4.5. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a las fachadas.

3.4.6. Patios interiores de parcela.

1. En las dimensiones de los patios de parcela se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean igual o mayor a un tercio de la altura medida desde el nivel del pavimento de plantas con piezas viveras más bajas cuyos locales abran a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento considerado, y nunca menos de 3 metros. Se medirán en la perpendicular al paramento exterior y en el centro del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

2. Su forma en planta permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a un tercio de la altura considerada en el apartado anterior y nunca menos de 3 metros.

3.4.7. Salientes con relación a la línea de edificación.

En ningún caso se permitirán los salientes con respecto a las alineaciones marcadas.

3.4.8. Vuelos sobre las alineaciones exteriores.

No se consentirán vuelos sobre las alineaciones exteriores, a excepción de los aleros de la cubierta y marquesinas, que en ningún caso sobresaldrán de la alineación exterior de parcela.

B) Condiciones higiénicas y de seguridad.

3.4.9. Chimeneas de ventilación.

Se permitirán todos los sistemas de ventilación vertical, legalmente aprobados, en retretes, cuartos de baño, cocinas, de

calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes.

3.4.10. Piezas vivideras.

Toda pieza vividera tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local.

3.4.11. Escaleras.

Las escaleras de uso público cumplirán, en lo referente a iluminación, ventilación y di-mensiones, lo establecido en la normativa vigente aplicable al uso correspondiente.

3.4.12. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etcétera, estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas. Aquéllos situados en zonas visitables por público, no tendrán menos de 0,95 metro de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de 0,12 metro.

3.4.13. Aislamientos

En todo edificio, instalaciones o actividades de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico y acústico.

3.4.14. Protección contra incendios.

Las nuevas construcciones deberán cumplir todas las medidas que en relación con la protección contra incendios establece la normativa vigente.

C) Condiciones de los servicios e instalaciones.

3.4.15. Servicios.

Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica, para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán las reglamentaciones vigentes en esta materia.

Las aguas pluviales y sucias procedentes de los servicios, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

El resto de las instalaciones: calefacción, depósito de combustibles, tanques nodriza, contadores, acondicionamientos de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión, etcétera, cumplirán con las disposiciones vigentes y en todo caso no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

3.4.16. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras se mantendrán a cargo del propietario que las realiza, garantizando el servicio provisional durante las obras y la reposición posterior de tales elementos.

D) Condiciones de las obras de conservación y reforma.

3.4.17. Conservación de los espacios libres privados.

Los espacios libres privados deberán ser acondicionados y conservados por los propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

3.4.18. Obras de reforma.

Se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en las Normas Subsidiarias.

3.4.19. Obras de conservación de edificios.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su conservación y limpieza, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no pueda comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etcétera), algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se aclaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sean preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos, según proceda, en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.4.20. Derribos.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y, hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle. La dirección facultativa y la empresa constructora, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno del arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población, por tránsito, etcétera, se justifique la excepción de la aplicación del horario señalado.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

4. Los materiales procedentes de derribo o cualquier clase de obra, se transportarán en vehículo-convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

5. Se utilizarán los medios necesarios para evitar que el polvo ocasionado sea molesto.

3.4.21. Apeos.

1. Cuando por un derribo y obra en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del código civil sobre servidumbre de medianerías.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrá disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de los cuarenta y ocho horas siguientes y, abonar los derechos que proceda.

El Ayuntamiento, previo informe del Arquitecto Municipal, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

3.4.22. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de material que ofrezca garantías de seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar libre en la acera un ancho al menos de 0,60 metros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalen en el siguiente apartado.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1,5 metros, dentro de la valla. o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.

En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4. En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras del trabajo la colocación en la calle e una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra, por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito del público.

3.4.23. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar las obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización deberá ser objeto de una licencia provisional de obras.

2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

3.5. PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

3.5.1. 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.

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

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 emplearán abonos de liberación lenta. La poda se realizará de forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto natural. Se intentará emplear cubiertas para el suelo a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

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 públicas y privadas.

Se procurará adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía de la zona, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al entorno natural, evitando especialmente la utilización de colores vivos.

3.6. PROTECCIÓN DEL SISTEMA FERROVIARIO

En cuanto a la protección de la vía de ferrocarril hay que atenerse a la Ley 39 de 2003, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 2387 de 2004, del 30 de diciembre de 2004, que prescribe que las actuaciones urbanísticas colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento o medidas de seguridad y la adecuada conservación de los mismos.

Además se determinan unas zonas de dominio y protección del ferrocarril, así como una línea de edificación, como queda reflejado en el plano Inf-7 del plan parcial.

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO EN SUELO URBANO		
LÍMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 8 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 70 m	ZONA DE PROTECCIÓN	desde la arista exterior de la explanación
a 50 m	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN	desde la arista exterior de la plataforma

3.7. PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIARIO

Deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en la Ley 9 de 1990 de 29 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha para las vías que se desarrollan íntegramente en los límites de la Comunidad Autónoma y supletoriamente la Ley 25 de 1988 de 29 de julio y el Reglamento General de Carreteras de 8 de febrero de 1977.

Para la caracterización de los terrenos ocupados por la red viaria y su entorno, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de dicha Ley, donde se establece el uso de los mismos como zonas de dominio público, servidumbre y de protección, con una cuantificación en metros de las franjas correspondientes, distinguiendo autopistas, autovías y vías rápidas del resto de las carreteras.

En concreto para la carretera de Dosbarrios a la que afecta este Plan Parcial las zonas de afección serán:

SISTEMA GENERAL VIARIO CARRETERA DE DOSBARRIOS		
LÍMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
a 3 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	desde la arista exterior de la explanación
a 8 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	desde la arista exterior de la explanación
a 30 m	ZONA DE AFECCIÓN	desde la arista exterior de la explanación
a 18 m	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN	desde la arista exterior de la calzada

3.8. CONDICIONES DE VERTIDO

Cualquier actividad industrial que se desarrolle en cada solar deberá contar con un sistema propio de depuración, quedando prohibido el vertido a la red local de saneamiento sin previa depuración.

Las características de emisión del vertido a la red serán tales que cumplan los parámetros exigidos por el Ayuntamiento de Noblejas.

IV. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

4.1. INDUSTRIAL.

4.1.1. Ámbito.

Queda definido en el correspondiente plano de ordenación (Ord-1).

4.1.2. Carácter.

Corresponde a las actividades destinadas a la transformación, almacenamiento y distribución de productos manufacturados.

También están comprendidos talleres, estaciones de servicio y actividades artesanas. Asimismo, se incluyen las áreas complementarias necesarias para el completo desarrollo del uso industrial, tales como oficinas y puntos de exposición o venta vinculados a la actividad productiva, y servicios de asistencia a los trabajadores, vigilancia y guardería, etcétera.

4.1.3. Condiciones de desarrollo.

Las edificaciones contarán con el preceptivo proyecto de Edificación.

En el supuesto de que se requiera hacer reajustes en la red viaria o completarla mediante la introducción de vías interiores de carácter público, deberá formularse un estudio de detalle.

La ulterior división en parcelas, en su caso, deberá ser objeto de un proyecto de reparcelación.

4.1.4. Condiciones de uso.

Usos industriales: Se autoriza este uso en todas sus categorías. Dispondrán de una plaza de estacionamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.

Usos terciarios y dotacionales: Se autorizan estos usos vinculados a la actividad industrial principal. Dispondrán de una plaza de estacionamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.

Usos residenciales: Se autorizan viviendas vinculadas a la actividad principal industrial, con el límite máximo de una vivienda por cada 2.000 metros cuadrados construidos de uso industrial.

4.1.5. Condiciones de edificación.

Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados.

Retranqueos: Respecto a alineación de calle: 5 metros.

Respecto a linderos con otras parcelas:

- en tipología aislada: 3 metros.

- en tipología adosada: -metros.

Ocupación máxima: 65 por 100.

Edificabilidad: 0,65 metros cuadrados/metros cuadrados de parcela neta.

Altura máxima total (salvo instalaciones): 11 metros.

4.1.6. 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.

Se adecuará la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje.

Se utilizarán materiales y estilos lo más acordes posibles con el entorno natural y la arquitectura tradicional de la zona.

Las parcelas se cerrarán con elementos predominantemente diáfanos.

Las parcelas que tengan fachada a una vía de comunicación, viaria o ferroviaria, dispondrá en todo su frente de parcela de una pantalla vegetal de arbolado que mitigue el impacto desfavorable y que constará de, al menos una doble alineación de árboles, con una distancia máxima entre los árboles de una misma fila de 8 metros.

4.2. DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS

4.2.1. Ámbito.

Queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

4.2.2. Carácter.

Corresponde a las superficies de dominio público destinadas a usos de equipamiento, a concretar por el Ayuntamiento en función de las necesidades locales o de cada área en particular.

4.2.3. Condiciones de desarrollo.

Las edificaciones, en su caso, contarán con el preceptivo proyecto de edificación.

4.2.4. Condiciones de uso.

Uso dotacional equipamientos: Se autorizan los usos de equipamiento, servicios urbanos y servicios infraestructurales.

Se autoriza, igualmente, cualquier otro uso público que el Ayuntamiento estime conveniente, en función de las necesidades concretas de la zona.

4.2.5. Condiciones de edificación.

Edificabilidad: 1,2 metros cuadrados/metros cuadrados de parcela neta.

Altura máxima: Tres plantas.

Retranqueos:

Respecto a alineación de calle: 5 metros.

Respecto a linderos con otras parcelas: 3 metros.

Ocupación máxima: la que resulte de aplicar los demás condicionantes.

4.2.6. Condiciones estéticas.

La composición volumétrica y los materiales de acabado serán libres.

Se adecuará la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje.

Se utilizarán materiales y estilos lo más acordes posibles con el entorno natural y la arquitectura tradicional de la zona.

Las parcelas se cerrarán con elementos predominantemente diáfanos.

Las parcelas que tengan fachada a una vía de comunicación, viaria o ferroviaria, dispondrá en todo su frente de parcela de una pantalla vegetal de arbolado que mitigue el impacto desfavorable y que constará de, al menos una doble alineación de árboles, con una distancia máxima entre los árboles de una misma fila de ocho metros.

4.3. DOTACIONAL ZONA VERDE

4.3.1. Ámbito.

Queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

4.3.2. Carácter.

Corresponde a las superficies de dominio público destinadas a usos de parques y jardines.

4.3.3. Condiciones de desarrollo

Se desarrollarán mediante su tratamiento para el uso previsto.

4.3.4. Condiciones de uso.

Su uso será de esparcimiento, limitándose la edificación a pequeñas dotaciones vinculadas a esta finalidad.

4.3.5. Condiciones de edificación.

La autorización de las pequeñas dotaciones será de carácter público o en régimen de concesión, a conceder discrecionalmente por el Ayuntamiento.

Edificabilidad: 0,1 metros cuadrados/metros cuadrados.

Altura máxima: Una planta o 3 metros

Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 metros cuadrados.

4.3.6. Condiciones estéticas.

La composición volumétrica y los materiales de acabado serán libres.

Las plantaciones y jardinerías responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

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. Se emplearán abonos de liberación lenta. La poda se realizará de forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto lo mas natural posible.

Se podrán emplear cubiertas de suelo a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

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

4.4. DOTACIONAL COMUNICACIONES (RED VIARIA)

4.4.1. Ámbito.

Queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

4.4.2. Carácter.

Corresponde a espacios libres ineducables de dominio público destinados a usos libres de tráfico y estacionamiento.

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

4.4.3. Condiciones de desarrollo.

La sección de las calles y su tratamiento se ajustarán a lo establecido en el Plan Parcial y en la normativa vigente, en especial las Normas Subsidiarias y la Ley 1 de 1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha.

Las instalaciones, en su caso, deberán ser sometidas a la aprobación discrecional del Ayuntamiento. Tendrán carácter de concesiones temporales.

4.4.4. Condiciones de uso.

Como auxiliar del uso genérico de circulación y estancia, peatonal y rodada, propio de la zona, se autoriza el uso terciario en forma de quioscos de propiedad y explotación municipal, o en régimen de aprobación discrecional y concesión temporal, o cabinas, sobre suelo de titularidad pública, en localizaciones que no dificulten el tránsito.

4.4.5. Condiciones de edificación.

El número y tamaño de las instalaciones, en su caso, será el mínimo que garantice la suficiente atención al usuario.

4.4.6. Condiciones estéticas.

En pavimentos y mobiliario se primará el uso de materiales dignos, de buen envejecimiento y fácil mantenimiento.

En las instalaciones se garantizará la dignidad arquitectónica.

En la prolongación o diseño de nuevas calles se deberá completar de manera que las aceras tengan el suficiente ancho para albergar dos filas de alcorques para implantación de arbolado, una a cada lado de la calle, con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de ocho metros. Los alcorques tendrán unas dimensiones mínimas de 1 metro de lado.

4.5. DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

4.5.1. Ámbito.

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

4.5.2. Tipología.

La tipología edificatoria será libre.

4.5.3. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial.

4.5.4. Retranqueos.

El retranqueo mínimo será de tres metros en todo el perímetro de la parcela.

4.5.5. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima.

4.5.6. Ocupación.

La ocupación máxima será del 80 por 100 de la parcela.

4.9.7. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,5 metros cuadrados/metros cuadrados.

4.9.8. Altura.

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

4.9.9. Condiciones de desarrollo.

Las edificaciones contarán con el preceptivo proyecto de edificación.

4.9.10. 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.

4.9.11. Condiciones estéticas.

La composición volumétrica y los materiales de acabado serán libres.

Contra el presente acuerdo cabe interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes desde la inserción del presente anuncio, con carácter previo al contencioso-administrativo, o bien, directamente éste en el plazo de dos meses, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro recurso que estimen conveniente.

Noblejas 30 de abril de 2012.- El Alcalde, Agustín Jiménez Crespo.