

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

LOS YÉBENES

ANUNCIO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS YÉBENES SOBRE ACUERDO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 19 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO CONSISTENTES EN LA MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO DE ORDENANZA RESIDENCIAL (D.U.) A INDUSTRIAL (I) EN UNA PARCELA OCUPADA POR DOS COOPERATIVAS

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2013, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 19 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Los Yébenes, consistente en la modificación de calificación de suelo urbano de ordenanza residencial (D.U.) a Industrial (I) en una parcela ocupada por dos cooperativas, oleícola y vinícola, respectivamente.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 157,1 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se procede a la publicación de dicho acuerdo de aprobación, así como a la publicación íntegra de las normas urbanísticas modificadas.

OBJETO:

La Modificación aprobada está motivada por la necesidad de regularizar la situación urbanística de las dos cooperativas agrícolas que comparten en exclusividad la ocupación de una amplia parcela de suelo urbano consolidado. Dicha manzana se encuentra calificada por las vigentes NN.SS. como D.U. (Desarrollo Urbano), de naturaleza y tipología residencial. Sin embargo, en esta manzana jamás ha habido uso residencial alguno, ya que sus primeras edificaciones, preexistentes a las NN.SS., ya se dedicaron a las actividades actuales.

La parcela a que afecta esta Modificación se localiza confinada entre tres vías públicas (calle Fernández de los Ríos, calle La Nava y calle Olivares) y una parcela de Equipamiento Deportivo de propiedad municipal, a las afueras en la parte este del núcleo urbano de Los Yébenes.

Las vigentes NN.SS. califican este suelo bajo la Ordenanza D.U., de naturaleza y tipología residencial, lo cual impide la posibilidad de realizar las obras necesarias para la normal actuación de estas industrias.

Por lo tanto, la Modificación que se promueve consiste en el cambio de Ordenanza Reguladora «D.U.» por la «I» (Industrial), que viene definida en las vigentes NN.SS. como instrumento de ordenación de las zonas industriales del núcleo urbano. La Ordenanza «I» (Zona Industrial) es actualmente de aplicación tanto para el polígono industrial La Cañada, donde se concentra la mayor parte del tejido industrial del municipio, como en otras zonas diseminadas en el núcleo urbano.

ORDENANZA REGULADORA

NORMATIVA MODIFICADA

Artículo 7.9. DESARROLLO URBANO (D.U.)

Se admiten además de las tipologías anteriores, las viviendas unifamiliares agrupadas, situándose cada una de estas en edificios independientes que conforman entre ellas fachadas continuas.

Artículo 7.10. MANZANA SOCIAL (M.E.)

Se pretende obtener mediante esta ordenanza, y un proyecto unitario, una zona singular en el ensanche sur de la ciudad.

Las edificaciones residenciales destinarían la planta baja al uso comercial y dichos locales quedarán retranqueados tres metros de la alineación oficial para dar lugar a soportales de uso público.

Artículo 7.11. ZONA INDUSTRIAL (I)**7.11.1. Usos prohibidos, permitidos y preferentes.****a) Usos prohibidos.**

Se prohíbe cualquier uso no incluido en los grupos de usos permitidos o preferentes. También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2414 de 1961).

No obstante, podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento.

b) Usos permitidos.

Son usos permitidos los espacios libres (parques y jardines) y los equipamientos (deportivo social, comercial y servicio de instalaciones).

Se permitirá el uso residencial en proporción de una vivienda de guarda por cada parcela de uso industrial vinculada a este uso, solo para industria ligera o industria general, ya edificada y mayor de 2.000 metros cuadrados construidos, con las siguientes limitaciones:

La vivienda se someterá a las Ordenanzas Municipales u otra normativa aplicable.

En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de: Acceso independiente de la industria; ventilación directa de todos los locales vivideros.

Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección de cualquier actividad insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

La Unidad «vivienda» debe constituir un sector de incendio respecto a la industria.

La superficie construida de cada vivienda no será mayor de 70 metros cuadrados.

c) Usos preferentes.

Serán usos preferentes el industrial en las categorías de industrias, taller y artesanía, industria de transformación e industria de almacén y el comercial en las categorías de comercio específico o hipermercado.

Industrias taller y artesanía: Corresponde este uso a aquellas industrias destinadas al montaje de productos acabados y a su reparación, así como a actividades de artes y oficios profesionales cuya característica principal es que son compatibles con el uso residencial por no resultar molestos.

Uso de industrias de transformación: Corresponde este uso a aquellas industrias destinadas a la elaboración y transformación de productos en general.

Uso de industria almacén: Corresponde este uso al almacenamiento de productos que se realiza en edificio independiente o como uso complementario de cualquier otra industria, sin que tenga esta consideración los pequeños almacenamientos anexos al uso comercial.

Uso comercial específico: Corresponde este uso a la compraventa y exposición al público de bienes o servicios de consumo masivo de todo tipo en edificio independiente y cerrado pudiendo contar con establecimientos dedicados a la venta de un suelo tipo de productos dentro del recinto.

7.11.2 Condiciones de la edificación.

Patios: Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales vivideros, o a la mitad del diámetro si los huecos de patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

Altura: La altura máxima de coronación en todos los tipos de edificación será de 3 metros sobre la altura máxima permitida.

Sótano y semisótano: Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local. Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable, salvo en el caso de que los sótanos se destinen a aparcamientos. En este último caso, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y aparcamientos establezcan las ordenanzas de la localidad.

Marquesinas: Se permite la construcción de marquesinas con un vuelo máximo de 3 metros de la alineación interior y en una altura mínima de 5 metros.

Servidumbres: Las servidumbres generadas por instalaciones de cualquier tipo, ubicadas dentro de las zonas de retranqueo de las parcelas, deberán ser respetadas en todo momento.

Condiciones estéticas: Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento, tratamiento y conservación.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando de su uso específico.

7.11.3. Condiciones de edificación para cada tipología industrial.

c) Industria rido o pequeña.

Tipo de edificación: edificios adosados o aislados.

Parcela mínima: 300 metros cuadrados.

Retranqueos mínimos: al frente de la calle: 5 metros; al fondo de la parcela: 3 metros. La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 120 metros y dejar un retranqueo lateral de por lo menos 3 metros.

Ocupación máxima sobre parcela: El 80 por 100.

Edificabilidad: 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

Altura máxima de la edificación: 9 metros.

b) Industria ligera:

Tipo de edificación: Aislada.

Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados.

Retranqueos mínimos: al frente de la calle: 5 metros; al fondo y laterales: 3 metros. Ocupación máxima sobre parcela: el 75 por 100.

Edificabilidad: 0,90 metros cuadrados/metros cuadrados.

Altura máxima de la edificación: 9 metros.

e) Industria general:

Tipo de edificación: aislada

Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados.

Retranqueos mínimos: al frente de la calle: 7 metros; al fondo y laterales: 5 metros.

Edificabilidad: 0.80 metros cuadrados/metros cuadrados.

Altura máxima de la edificación: 11 metros.

Artículo 7.12. INSTITUCIONES SINGULARES (IS)

Altura de la edificación: 3 plantas o 9 metros.

Ocupación máxima de parcela: El 50 por ciento de la superficie neta.

Artículo 7.13. INSTALACIONES DEPORTIVAS (ID)

Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

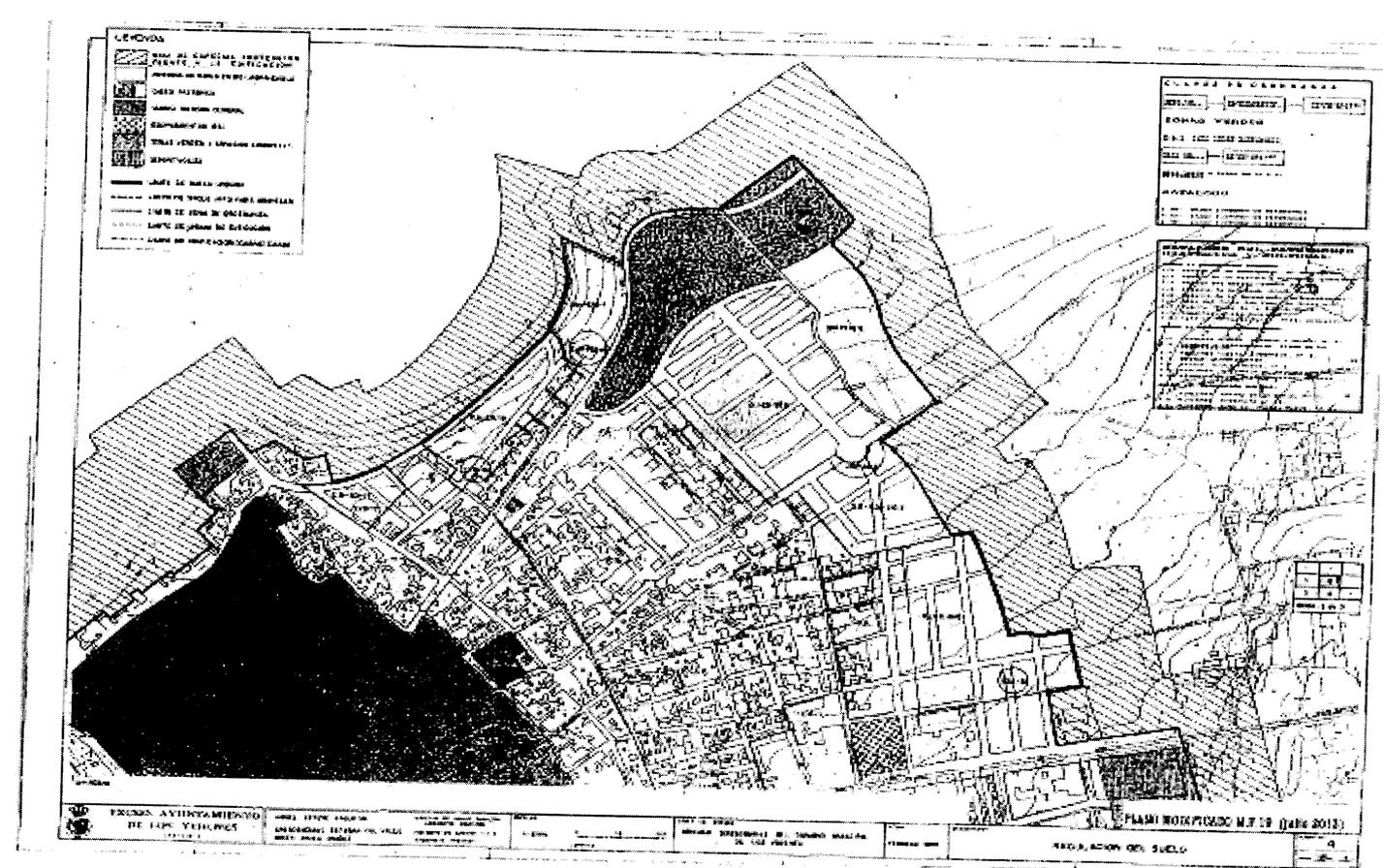
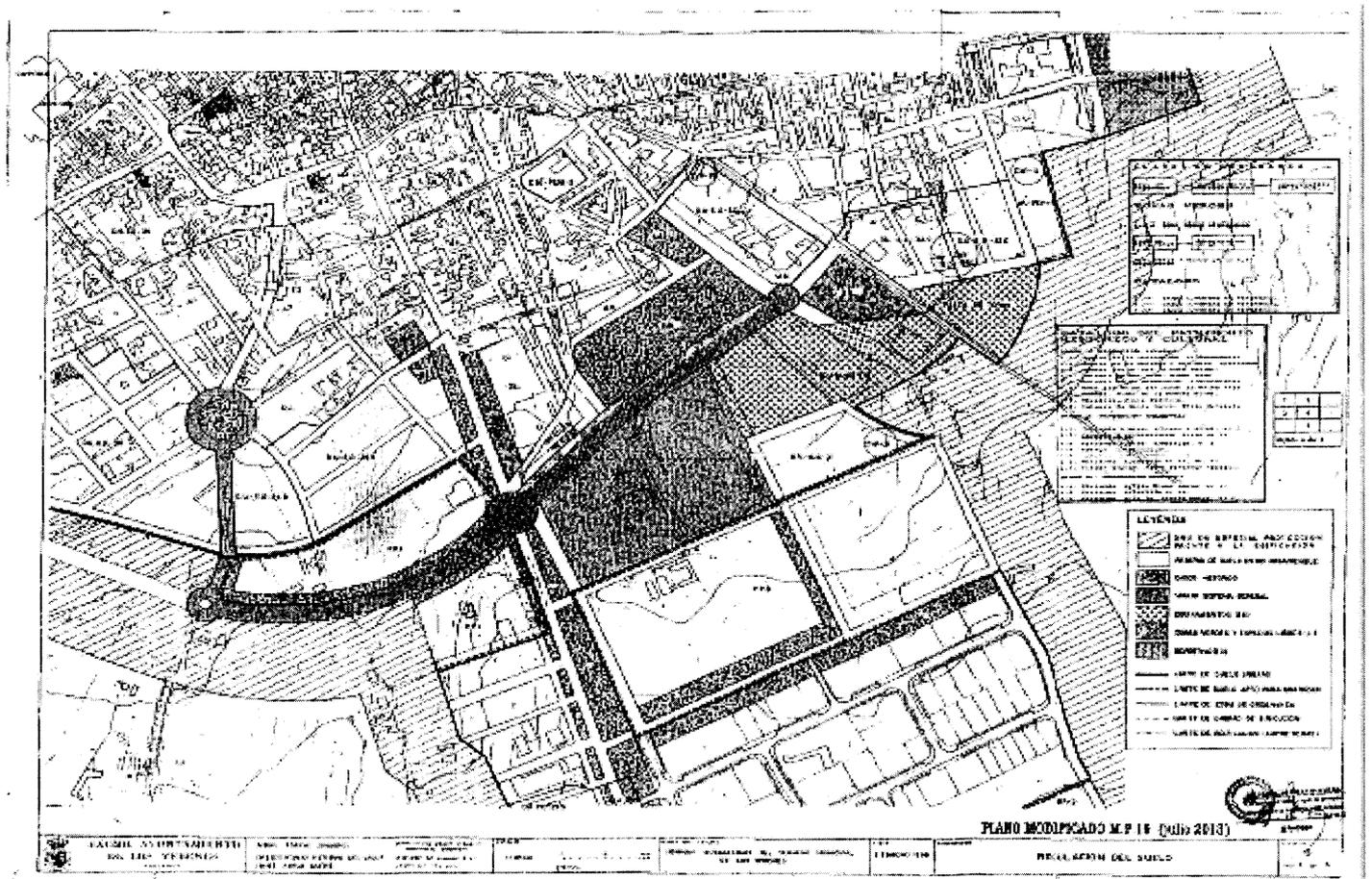
Ocupación máxima de parcela: El 20 por ciento de la superficie neta de la parcela.

Artículo 7.14. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (L)

Altura de la edificación: 1 planta o 3 metros.

Ocupación máxima de parcela: El 1 por ciento de la superficie neta de la parcela.

Edificabilidad máxima: Será de 0,03 metros cuadrados/metros cuadrados, sobre la superficie neta de la parcela.



Los Yébenes 15 de enero de 2014.-El Alcalde, Pedro Acevedo Gutiérrez.