



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS

Anuncio de 14/05/2015, del Ayuntamiento de Noblejas, sobre aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora del sector industrial “Cañada La Roma” y de la adjudicación de su ejecución a la mercantil Acciona Infraestructuras, S.A.

El Excmo. Pleno del Ayuntamiento de Noblejas, en sesión celebrada en fecha 14 de marzo de 2014, acordó respecto al punto 6º) P.A.U. Sector “Cañada la Roma” lo siguiente:

“Primero: La aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización del sector industrial “Cañada La Roma” de Noblejas y la adjudicación de la ejecución del PAU al Urbanizador ACCIONA INFRAESTRUCTURAS, S.A., haciendo constar que la eficacia de la adjudicación está condicionada a la constitución de la garantía prevista en el artículo 110.3.d del T.R.L.O.T.A.U., y además se imponen las siguiente condiciones:

Las obras de urbanización no podrán dar comienzo hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Deberá incluirse en el proyecto de reparcelación la constitución de una entidad de conservación para el sistema de depuración de aguas proyectado, cuyos vertidos deberán contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Teniendo en cuenta que el acceso se realiza utilizando el camino de Ocaña a Villarrubia, y que el mismo ha sido realizado íntegramente con cargo al sector Colindante, y dado que tiene numerosas deficiencias en cuanto al firme, con cargo al sector deberá realizarse la reparación del trazado.

Durante la obra se adaptará la anchura de viales a lo previsto en la Orden VIV/561/2010, es decir la anchura mínima de aceras sin obstáculos será de 1,80m.»

Segundo: Publicar íntegramente las normas urbanísticas del Plan Parcial que incluye la Alternativa Técnica aprobada.”

Todo ello de acuerdo con el Informe emitido el 21 de junio de 2012 por la CPOTU, lo que se publica a los efectos previstos en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el T.R.L.O.T.A.U., una vez inscrito en el Registro Administrativo de PAUs, libro 2, folio número 265, asiento número 265.

Contra el presente acuerdo, al tratarse de planeamiento, cabe interponer directamente y ante el Tribunal Superior de Justicia con sede en Albacete, Recurso Contencioso-Administrativo 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 o reclamación que estimen pertinente.

Noblejas 14 de mayo de 2015.-El Alcalde, Agustín Jiménez Crespo.

Asimismo, procede publicar las normas urbanísticas del Plan Parcial que incluye la Alternativa Técnica aprobada. Tales normas son las siguientes:

III. NORMAS GENERALES PARA EL SECTOR “CAÑADA LA ROMA”

3.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Las zonas definidas en el plano de zonificación para el Sector Cañada La Roma se dividen de la siguiente forma:

- Industrial
- Dotacional equipamientos
- Dotacional zona verde
- Dotacional Comunicaciones (red viaria)

3.2. USOS DEL SUELO.

Las zonas definidas en el plano de zonificación se corresponden con los usos pormenorizados del suelo del Sector mencionado, siendo los siguientes:

- Industrial
- Dotacional equipamientos
- Dotacional zona verde
- Dotacional Comunicaciones (red viaria)

3.3. USOS DE LA EDIFICACIÓN.

Los cuatro usos genéricos establecidos son Residencial, Industrial, Terciario y Dotacional y los espacios no edificables podrán ser utilizados para uso de transporte, comunicaciones, parques y jardines y servicios infraestructurales.

3.3.1. Uso Residencial

Uso que corresponde al alojamiento permanente de personas cuyas condiciones son las siguientes:
1. Condiciones legales.

Cumplirán con las disposiciones legales vigentes que le son de aplicación todas las viviendas y edificios en ellos ubicadas.

2. Vivienda exterior.



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

3. Locales vivideros.

Locales vivideros son las viviendas el estar-comedor, la cocina, los dormitorios y los despachos si los hubiese.

4. 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.

5. Dimensiones mínimas.

Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Superficie mínima 6 m²., anchura mínima 2 m. para un dormitorio de una cama.
- Superficie mínima 10 m²., anchura mínima 2 m. para un dormitorio de dos camas.
- La superficie mínima será de 12 m²., aumentada en tantos m². como número de camas se prevean, a razón de 1 m². por cama para un comedor.

- Superficie mínima 5 m². para una cocina.

- Superficie mínima 3,60 m². para un baño

- Superficie mínima 1,80 m². para un aseo.

6. Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

Las condiciones mínimas que han de cumplir los espacios comunes que dan acceso a más de dos viviendas son:

- Una distancia mínima de 1,20 m. entre paramentos verticales para los pasillos.

- Se dispondrá de un hueco practicable mínimo de 1,10 m. en las puertas de los pasillos de acceso al inmueble.

- En la escalera se deben cumplir lo siguiente:

Los rellanos no podrán ser partidos ni compensados la anchura mínima ha de ser de un metro en todo su recorrido.

Cuando se abran huecos de acceso a locales o viviendas en el rellano el ancho debe ser de 1,20 m. y de 1,70 m. en el caso de que dé acceso al ascensor.

Si existe un hueco central entre tramos de la escalera de 0,30 m. de anchura mínima se deberá disponer de luz y ventilación exterior pudiendo ser ésta cenital.

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

7. Aparcamiento.

- Dentro de la parcela edificable será necesario prever una plaza de aparcamiento por vivienda.

3.3.2. Uso industrial.

Se corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos, incluyendo en este uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicio y reparación del automóvil, así como las oficinas y áreas de exposición y venta afectadas a la instalación industrial, que, en su caso, se regirán por sus respectivas condiciones particulares.

En relación con las tipologías se consideran incluidos todos los tipos, situaciones y categorías definidos en las Normas Subsidiarias.

En cuanto a las condiciones del uso industrial se cumplirá lo siguiente:

- 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 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 m² construidos.

- Le serán de aplicación las determinaciones recogidas en el RD 173/2010 y en particular la sección 9 Accesibilidad del DB-SUA del CTE por las que se establece la obligatoriedad de disponer de un itinerario accesible en la parcela que comunique una entrada principal al edificio. Asimismo, según el apartado 1.2.6, habrá un aseo accesible por cada 10 unidades de Inodoros instalados, y en vestuarios, una cabina, un aseo y una ducha accesibles por c/10 unidades.

- Las plazas de aparcamiento accesibles cumplirán la condición más restrictiva según la

Orden VIV/561/2010, de una unidad por cada 40 o fracción.

3.3.3. Uso terciario.

Se aplica a todas las actividades de servicios de carácter privado o público como son los administrativos, burocráticos, comerciales y de ocio, los hoteleros y los garajes y su clasificación es la siguiente:

- Oficinas: actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.

- Comercial: actividades ligadas al comercio al por menor y los locales dedicados al ocio, esparcimiento y espectáculos.

- Hotelero: locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas.

Las condiciones del uso terciario son las siguientes:

Condiciones generales aplicables a:



- Locales e instalaciones que cumplirán con las disposiciones vigentes que le sean de aplicación según la actividad que desempeñen.

- Escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público que cumplirán con las condiciones establecidas en el DB-SUA del CTE y del anexo 2 del Código de accesibilidad en cuanto a anchos libres, tamaño de huellas y tabicas, número máximo de peldaños en un tramo, características de los rellanos y protección de las mismas.

Las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos tendrán como condición una anchura mínima de 1 m.

Condiciones del uso de oficinas aplicables a:

- Las condiciones de los locales vivideros se aplicarán a los despachos y locales con puestos de trabajo fijos.

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

- Habrá una plaza de aparcamiento por cada 200 m². de superficie construida dentro de la parcela edificable.

Condiciones del uso comercial aplicable a

- Comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se regirán por lo establecido para el uso industrial.

- Habrá aseos independientes para ambos sexos

Para todos los casos mencionados, se estará a lo dispuesto en las recomendaciones IV/561/210 y la sección 9 Accesibilidad del DB-SUA en cuanto a itinerarios, señalización de elementos, mobiliario específico, dotación de aseos y vestuarios, iluminación mínima de los itinerarios peatonales, protección de los mismos, etc.

3.3.4. Uso dotacional.

Se aplica a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y las dotaciones de carácter público o privado, distinguiéndose las siguientes clases de dotaciones a los efectos de su pormenorización en el espacio:

- Equipamiento destinado a proveer prestaciones sociales tales como educación, cultura, salud, bienestar social, deporte, religioso.

- Servicios urbanos destinados a aspectos como mercados de abastos y centros de comercio básico, servicios de la Administración y otros para salvaguarda de personas y bienes, defensa, cementerios.

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

Las condiciones de uso de equipamientos son las siguientes:

- Las disposiciones vigentes se aplicarán a los locales e instalaciones de acuerdo con las actividades que desempeñen.

- Cuando las actividades de los locales sean sedentarias se aplicarán las condiciones impuestas a los locales vivideros.

Para todos los casos mencionados, se estará a lo dispuesto en las recomendaciones de la Orden VIV/561/210 y la sección 9 Accesibilidad del DB-SUA en cuanto a itinerarios, señalización de elementos, mobiliario específico, dotación de aseos y vestuarios, iluminación mínima de los itinerarios peatonales, protección de los mismos, etc.

3.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SECTOR.

A) Condiciones constructivas.

3.4.1. Alturas de la edificación.

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

La medición por el número de plantas se realizará contabilizando las plantas sin incluir el sótano o semisótano.

La medición por la distancia vertical se llevará a cabo midiendo 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 del remate de cubierta.

3.4.2. Construcciones permitidas por encima de la altura.

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

3.4.3. Sótanos y semisótanos.

Se podrán construir sótanos o semisótanos con la condición de que su techo esté a una altura menor de 1 m. sobre la rasante del punto más alto del terreno en contacto con la edificación. No se podrán destinar a piezas vivideras y no computarán edificabilidad.

3.4.4. Entreplantas.

Está autorizada la construcción de entreplantas computando edificabilidad, salvo las de piezas desmontables tipo "mecano", para almacenamiento en altura.

3.4.5. Paramentos al descubierto.

El aspecto y calidad de estos paramentos han de ser análogos a las fachadas.

3.4.6. Patios interiores de parcela.



- A 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 de pavimento de plantas con piezas vivideras más bajas cuyos locales abran a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento considerado, y nunca menos de 3 m. Se medirán en la perpendicular al paramento exterior y en el centro del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

- En planta se permitirá que su forma pueda inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a un tercio de la altura considerada en el apartado anterior y nunca menos de 3 m.

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 los vuelos sobre las alineaciones exteriores, no estarán permitidos, salvo los aleros de la cubierta y marquesinas que nunca sobresaldrán de la alineación exterior de parcela.

B) Condiciones higiénicas y de seguridad.

3.4.9. Chimeneas de ventilación.

Los sistemas de ventilación vertical, legalmente aprobados, en retretes, cuartos de baño, cocinas, de calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes estarán permitidos.

3.4.10. Piezas vivideras.

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

3.4.11. Escaleras.

En lo referente a iluminación, ventilación y dimensiones de las escaleras de uso público se cumplirá con lo establecido en la normativa vigente aplicable al uso correspondiente.

3.4.12. Protecciones.

Se dotarán de barandillas o protecciones adecuadas los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc. y en zonas visitables por público no tendrán menos de 0.95 m. de altura y cumplirán las condiciones establecidas en el DB-SUA1 y artículo 30 de la Orden VIV/561/2010 del Cap. VIII mobiliario urbano.

3.4.13. Aislamientos.

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

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.

Los servicios de agua corriente y energía eléctrica para alumbrado y fuerza deberán estar instalados en todo edificio y cumplirán las reglamentaciones vigentes en esta materia.

Serán recogidas y eliminadas todas las aguas pluviales y sucias de acuerdo con el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

Para el resto de las instalaciones como calefacción, depósito de combustibles, tanques nodriza, contadores, acondicionamientos de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión, etc., se cumplirá con las disposiciones vigentes y en todo caso no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

3.4.16. Servidumbres urbanas.

Cualquier soporte, señal u otro elemento al servicio de la ciudad podrá ser instalado, suprimido o modificado por el Ayuntamiento y los propietarios vendrán obligados a consentirlo.

El propietario será responsable de las obras que afecten a dichos elementos y garantizará el servicio mientras duren 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.

Se deberán acondicionar y conservar por los propietarios los espacios libres privados en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, vigilando el Ayuntamiento el cumplimiento de estas obligaciones y en el caso de que no se efectuasen debidamente podrá realizar su conservación con cargo a la propiedad.

3.4.18. Obras de reforma.

De acuerdo con las Normas Subsidiarias se podrán realizar obras de reforma, ampliación y consolidación.

3.4.19. Obras de conservación de edificios.

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

- Los propietarios estarán obligados a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez de cualquier clase de edificaciones con el fin de garantizar la seguridad pública.

- 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.



- 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 y en el plazo que se fije.

- Se procederá, conforme a la necesidad que el caso exija y si existiera peligro inminente, por parte del Ayuntamiento a ordenar a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. En el supuesto caso de que el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, según lo previsto en el Artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.4.20. Derribos.

- Está prohibido arrojar escombros a la calle y los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno. 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, etc., se justifique la excepción de la aplicación del horario señalado. La empresa constructora y la dirección facultativa y la empresa constructora, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución.

- Pueden hacerse los derribos a cualquier hora en el interior de la finca, siempre que no causen molestias.

- Salvo casos muy especiales que necesitarán autorización específica queda prohibida la utilización de explosivos.

- Para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto los materiales procedentes de derribo o cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos.

- Para evitar que el polvo ocasionado sea molesto se utilizarán los medios necesarios.

3.4.21. Apeos.

- Si es necesario apeo la contigua por un derribo u obra en una edificación se solicitará licencia por el propietario, expresando en una memoria firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar junto con los planos necesarios. Si el propietario se negara 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.

- De cualquier forma, 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.

- Si es un caso de urgencia de 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; procediendo el Ayuntamiento, previo informe del Arquitecto Municipal, a exigir que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

- Se cumplirán las condiciones establecidas en el Art. 30 de la Orden VIV/561/2010 y el apartado 1.3.3. del anexo I del Código de Accesibilidad.

3.4.22. Vallado de obras.

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

- Si resultara un ancho inferior a 1,5 m. dentro de la valla por la aplicación de las condiciones anteriores 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.

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

- El espacio de la vía pública limitado por la valla no se consentirá cubrir.

- Cuando haya peligro para los viandantes por las obras o instalaciones que se vayan a realizar, se exigirá durante las obras del trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante que advierta el peligro, pudiendo limitarse el trabajo a determinadas horas cuando las características de tránsito lo aconsejen.



- La valla se colocará en la alineación oficial cuando sea obligatorio el retranqueo en las zonas y cuando esté construido el cerramiento definitivo no será obligatoria.

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

- Se entiende siempre con carácter provisional, la instalación de vallas en tanto dure la obra, por lo que 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.

- Se tendrán siempre en cuenta las condiciones estipuladas en el artículo 39, capítulo X de la Orden VIV/561/2010, del 1 de febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

3.4.23. Construcciones provisionales.

- Cuando se vayan a efectuar obras en el interior de los solares 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, siendo necesaria una licencia provisional de obras para esta autorización.

- El peticionario quedará obligado a la demolición de estas construcciones 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.

Serán de aplicación las regulaciones establecidas en las Normas Subsidiarias y en la legislación general para todo lo referente a vertidos sólidos, líquidos y gaseosos, contaminación acústica y vibratoria, protección contra incendios y desarrollo de actividades diversas.

3.5.2. Protección paisajística.

La orografía de los terrenos se alterará lo mínimo posible para la ejecución de usos e instalaciones cuando se traten zonas libres públicas.

Se practicará un tratamiento completo de parcela en espacios libres, taludes y retranqueos, procurando crear zonas ajardinadas con predominio de vegetación autóctona, ejecutando por fases dicho tratamiento conforme se avance en la edificación.

Se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado en los diseños de áreas verdes, evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua. Se emplearán abonos de liberación lenta y la poda se realizará de forma que el crecimiento seaabierto, de aspecto natural, intentando 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.

La afección a la hidrología superficial se intentará en lo posible reducir al máximo, procurando no interceptar la red natural de drenaje y realizando obras de restitución en los lugares que sea necesario.

En el riego de jardines y zonas verdes se procurará evitar la utilización de agua potable y se reutilizarán siempre que sea posible las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.

La modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones se adecuará a la topografía de la zona para minimizar el impacto de las mismas sobre el paisaje y 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.

Se aplicará la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 2387/2004 del 30/12/2004 para la protección de la vía de ferrocarril, 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.

Se definen unas zonas de dominio y protección del ferrocarril y una línea de edificación de la siguiente forma:

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.

En las vías que se desarrollan totalmente en los límites de la Comunidad Autónoma se atenderán a lo dispuesto en la Ley 9/1990 de 29 de diciembre de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha y en especial al artículo 23 de la citada Ley y supletoriamente la Ley 25/1988 de 29 de julio y el Reglamento General de Carreteras de 8 de febrero del 77.

Para la caracterización de los terrenos ocupados por la red viaria y su entorno, se aplicará lo relacionado con el Capítulo IV Uso de las carreteras y caminos de dicha Ley para la caracterización de los terrenos ocupados por la red viaria, estableciendo el uso de los mismos y zonas de dominio público, servidumbre



y de protección, con una cuantificación en metros de las franjas correspondientes, según sean autopistas, autovías y vías rápidas del resto de las carreteras.

Este Plan Parcial está afectado por la autovía A-40 carretera de Toledo - Cuenca, quedando las zonas de afección de la siguiente forma:

SISTEMA GENERAL VIARIO AUTOVÍA A-40

LÍMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA
A 8 m.	Zona de Dominio Público	Desde la arista exterior de la explanación
A 25 m.	Zona de Servidumbre	Desde la arista exterior de la explanación
A 100 m.	Zona de Afección	Desde la arista exterior de la explanación
A 50 m.	Línea límite de Edificación	Desde la arista exterior de la calzada

3.8. CONDICIONES DE VERTIDO.

Se deberá contar con un sistema propio de depuración en la actividad industrial que se desarrolle, quedando prohibido el vertido a la red local de saneamiento sin previa depuración y cumpliendo con los parámetros exigidos por el Ayuntamiento de Noblejas para la emisión del vertido a la red.

IV. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

4.1. INDUSTRIAL

4.1.1. Ámbito.

Está definido en el correspondiente plano de ordenación.

4.1.2. Carácter.

Actividades destinadas a la transformación, almacenamiento y distribución de productos manufacturados, donde además están comprendidos talleres, estaciones de servicio y actividades artesanas, incluyendo 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.

Es preceptivo un Proyecto de Edificación para todas las edificaciones y si es necesario efectuar reajustes en la red viaria o completarla, mediante la introducción de vías interiores de carácter público, deberá formularse un Estudio de Detalle, siendo objeto de un Proyecto de Reparcelación la ulterior división en parcelas si fuera necesario.

4.1.4. Condiciones de uso.

Se autorizan usos industriales en todas sus categorías los cuales dispondrán de una plaza de estacionamiento por cada 200 m². construidos.

Están autorizados los usos terciarios y rotacionales vinculados a la actividad industrial principal, disponiendo de una plaza de estacionamiento por cada 200 m². construidos.

Se autorizan viviendas de uso residencial vinculadas a la actividad principal industrial con el límite máximo de una vivienda por cada 2.000 m². construidos de uso industrial.

4.1.5. Condiciones de edificación.

En el Plan Parcial presentado se establecen dos industrias denominadas Gran Industria e Industria Convencional cuyas condiciones de edificación son las siguientes:

Parcela mínima para Gran Industria: 10.000 m².

Parcela mínima para Industria Convencional: 350 m².

Retranqueos: 5 m. respecto a alineación de calle

Respecto a linderos con otras parcelas: 3 m. en tipología aislada

Ocupación máxima para los dos tipos de industria: 70%.

Edificabilidad para los dos tipos de industria: 0,7 m²/m² de parcela neta.

Altura máxima total para los dos tipos de industria: 11m. salvo instalaciones que será de 14 m.

4.1.6. Condiciones de diseño.

Se permitirá, además de la edificación abierta y aislada, la edificación agrupada en cualquiera de sus formas siempre que se cuente con el permiso del colindante y no queden medianerías vistas, adecuando la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable con el fin de minimizar el impacto de las mismas sobre el paisaje y utilizando materiales y estilos lo más acordes posibles con el entorno natural y la arquitectura tradicional de la zona.

Se cerrarán con elementos predominantemente diáfanos todas las parcelas y las que tengan fachada a una vía de comunicación, viaria o ferroviaria, dispondrán en todo su frente de una pantalla vegetal de arbolado que mitigue el impacto desfavorable con una distancia máxima entre los árboles de una misma fila de 10 m.

4.2. DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS.

4.2.1. Ámbito.

En el correspondiente plano de zonificación está definido.

4.2.2. Carácter.

Superficies de dominio público destinadas a usos de equipamiento que debe concretar el Ayuntamiento en función de las necesidades locales o de cada área en particular.

**4.2.3. Condiciones de desarrollo.**

Se contará con el preceptivo Proyecto de Edificación para las edificaciones.

4.2.4. Condiciones de uso.

Se autorizan los usos de equipamiento, servicios urbanos y servicios infraestructurales, así como cualquier otro uso público que el Ayuntamiento estime conveniente por las necesidades concretas de la zona.

4.2.5. Condiciones de edificación.

Edificabilidad: 1 m²/m². de parcela neta.

Altura máxima: 3 plantas.

Retranqueos: Respecto a alineación de calle: 5 m.

Respecto a linderos con otras parcelas: 3 m.

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

4.2.6. Condiciones estéticas.

La modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones se adecuará a la topografía del área edificable con el fin de minimizar el impacto sobre el paisaje y se utilizarán materiales y estilos lo más acordes posibles con el entorno natural y la arquitectura tradicional de la zona, siendo libres la composición volumétrica y los materiales de acabado.

Se cerrarán con elementos predominantemente diáfanos todas las parcelas y las que tengan fachada a una vía de comunicación, viaria o ferroviaria, dispondrán en todo su frente de una pantalla vegetal de arbolado que mitigue el impacto desfavorable con una distancia máxima entre los árboles de una misma fila de 10 metros.

4.3. DOTACIONAL ZONA VERDE.**4.3.1. Ámbito**

En el correspondiente plano de zonificación está definido.

4.3.2. Carácter.

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.

Se limitará la edificación a pequeñas dotaciones vinculadas al uso final de esparcimiento.

4.3.5. Condiciones de edificación.

El Ayuntamiento concederá discrecionalmente la autorización de las pequeñas dotaciones que será de carácter público o en régimen de concesión, cuyas condiciones son las siguientes:

Edificabilidad: 0,1 m²/m².

Altura máxima: 1 planta o 3 m.

Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m².

4.3.6. Condiciones estéticas.

En general la composición volumétrica y los materiales de acabado serán libres, realizando un diseño de las plantaciones y jardinerías de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona, para lo cual se utilizarán especies de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado con el fin de evitar plantaciones extensivas no naturales que necesiten de grandes aportes de agua.

También se emplearán abonos de liberación lenta y la poda se realizará de forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto lo más natural posible, intentando emplear cubiertas de suelo a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost, procedente de la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales, o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.

El mobiliario urbano será accesible cumpliendo siempre las condiciones establecidas en el apartado 1.3 del Anexo I del Código de accesibilidad y el capítulo VIII Mobiliario Urbano de la Orden VIV/561/2010.

Las zonas ajardinadas previstas se encontrarán conectadas mediante al menos un itinerario peatonal accesible en cumplimiento de las recomendaciones del artículo 7 de la citada Orden.

4.4. DOTACIONAL COMUNICACIONES (RED VIARIA).**4.4.1. Ámbito.**

En el correspondiente plano de zonificación está definido.

4.4.2. Carácter.

Son espacios libres no edificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico y estacionamiento, admitiendo pequeñas instalaciones del tipo de quioscos, cabinas, mobiliario, etc.

4.4.3. Condiciones de desarrollo.

Para la sección de las calles y su tratamiento se seguirá con lo establecido en el Plan Parcial y en la normativa vigente, en especial las Normas Subsidiarias y la Ley 1/1994 de Accesibilidad y Eliminación de barreras en Castilla-La Mancha y Orden VIV/561/2010, debiendo ser sometidas a la aprobación discrecional del Ayuntamiento las instalaciones, las cuales tendrán carácter de concesiones temporales.

En la red viaria, se reservarán plazas accesibles que cumpliendo con las condiciones del Capítulo IX de la Orden VIV/561/2010.

4.4.4. Condiciones de uso.

Se autoriza el uso terciario, por ser auxiliar del uso genérico de circulación y estancia peatonal y rodada propio de la zona, 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.

En cuanto al número y tamaño de las instalaciones deberá ser el mínimo que garantice la suficiente atención al usuario.

4.4.6. Condiciones estéticas.

Se primará el uso de materiales dignos, de buen envejecimiento y fácil mantenimiento en pavimentos y mobiliario y se garantizará la dignidad arquitectónica en las instalaciones.

En la prolongación o diseño de nuevas calles se deberá completar, de manera que las aceras deben tener el suficiente ancho para albergar los alcorques para implantación de arbolado con distancia máxima entre alcorques de la misma fila de 10 metros cuando se prolonguen o diseñen nuevas calles.

Se cumplirán con las condiciones establecidas en el apartado 1.3 del anexo I Código de accesibilidad y del Capítulo VIII de la Orden VIV/561/2010 en cuanto al mobiliario urbano propuesto. Asimismo se cumplirán las condiciones del artículo 12 del Capítulo V en cuanto a las características y posición de los alcorques en acera.

4.5. DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.4.5.1. Ámbito

En el correspondiente plano de ordenación del Plan Parcial está definido.

4.5.2. Tipología.

Será libre la tipología edificatoria.

4.5.3. Alineaciones y rasantes.

En los planos de ordenación del Plan Parcial quedan definidas.

4.5.4. Retranqueos.

En todo el perímetro de la parcela el mínimo será de 3 m.

4.5.5. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima.

4.5.6. Ocupación.

La ocupación máxima será del 80 % de la parcela.

4.9.7. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de será de 1,5 m²/m².

4.5.8. Altura.

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

4.5.9. Condiciones de desarrollo.

Se necesita el preceptivo Proyecto de Edificación para las edificaciones.

4.5.10. Condiciones de uso.

Es principalmente Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos, donde se autoriza el uso compatible de una vivienda por instalación para guarda o vigilante.

4.5.11. Condiciones estéticas.

La composición volumétrica y los materiales de acabado serán libres.

ANEXO.- Esquema de situación del Sector:

