



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE VILLAMUELAS

El pleno del Ayuntamiento, mediante acuerdo de fecha 28 de marzo de 2014, aprobó inicialmente la Modificación Puntual número 2 de las Normas Subsidiarias del municipio de Villamuelas.

La aprobación definitiva de dicho documento se produjo en fecha 13 de marzo de 2015, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con la modificación puntual número 2 de las Normas Subsidiarias de Villamuelas.

El objeto de la presente Modificación Puntual número 2 de las NN.SS. (MP2, en adelante), es la modificación de las condiciones establecidas en el artículo 36 para adaptarlas a las necesidades actuales de la población.

En concreto se pretende la modificación del número de plantas autorizadas en las presentes NN.SS. (dos en la actualidad) pasando a tres sin incremento de aprovechamiento. Además se tienen en cuenta las consideraciones formuladas por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico de Toledo según la cual la presente modificación será para edificios que tengan un carácter singular valorando las nuevas soluciones volumétricas y su integración con las edificaciones existentes, debiendo justificar en el proyecto de ejecución dicha integración en el entorno así como la singularidad de la actuación.

Esta modificación se realizará para todos los usos autorizados en la zona de Núcleo Urbano Consolidado excepto para el uso residencial, es decir, para los usos terciarios, en su actividad de comercial y oficinas, así como hostelería, hospedaje y salas de reunión, el uso industrial en su actividad artesanal y de almacenaje, y para el uso agrícola, siempre que dichas actividades no se deriven molestas o resulten insalubres, nocivas, molestas o peligrosas para la población.

En cuanto a la justificación de las mejoras para el bienestar de la población y para el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública y urbanística definidos en el art. 39.7.c) de la Norma Técnica de Planeamiento de la presente MP2 de las NN.SS., se fundamenta en:

1. La adaptación de las NNSS a unas situaciones reales de necesidades de implantación de actividades en el municipio, que por razones propias de su actividad, necesitan una mayor altura de edificación o una tercera planta, sin aumentar el aprovechamiento actualmente establecido.

2. El beneficio objetivo, laboral y económico que para la población supone la nueva implantación de nuevas actividades y empresas, creadoras potenciales de riqueza para el municipio.

El documento se redacta siguiendo las determinaciones en cuanto a la estructura y el formato establecidos en el apartado 2.1.8 de la Norma Técnica de Planeamiento.

De conformidad con lo dispuesto en artículo 157 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, y artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se publica a continuación, el texto de las páginas que han resultado modificadas de las Normas Subsidiarias, quedando como siguen:

ARTÍCULO 36. ORDENACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES.

36.1. USO TERCIARIO.

Si bien no se puede hablar de zona exclusivamente terciaria del municipio, por su inexistencia como tal, esta ordenanza será de aplicación a aquellas intervenciones puntuales en que el uso predominante sea el terciario, independientemente de la zona en que se ubiquen.

36.1.1. Usos: Corresponde a localizaciones de dominio público o privado, destinados a usos de servicios terciarios en sus clases de hospedaje, comercio y oficinas.

36.1.2. Desarrollo: Previa a la obtención de la licencia de edificación o parcelación, se exigirá la alineación oficial.

36.1.3. Condiciones de parcela: Serán las propias de la zona de su localización.

36.1.4. Tipología de ordenación y condiciones estéticas: Si bien se trata de intervenciones puntuales dentro de un tejido urbano, no por ello deja de ser necesaria la adecuación de estos edificios a las condiciones constructivas y estéticas de la arquitectura popular local.

36.1.5. Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad máxima: 0,75 m²/m².

Ocupación máxima: 50%.

Altura máxima: Dos plantas ó 6,5 metros de altura de cornisa.

Estos parámetros podrán ser objeto de modificación, en los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios, inexistentes, o de interés social para el municipio. En ningún caso superarán una edificabilidad de 1,5 m²/m².

Excepcionalmente se admitirán edificios de 3 plantas, con los parámetros de edificabilidad=0,75 m²/m² y ocupación= 50%, de uso exclusivo terciario, pudiendo combinar el mismo con uso Industria Agropecuaria e Industria Limpia. Esta excepcionalidad en cuanto a la tercera planta no se admitirá si en el edificio o parcela se proponga el uso residencial independientemente de la superficie destinada a dicho uso residencial.

Se deberá justificar en el proyecto de ejecución la integración en el entorno así como la singularidad de la actuación de los edificios cuando se planteen con tres plantas.



36.2. USO DE INDUSTRIA AGROPECUARIA.

Corresponde a la zona que ha sido tradicionalmente área de implantación de actividades agropecuarias, como almacenaje de productos agrícolas, establos, etc., dentro del casco urbano.

36.2.1. Usos: El uso característico es el destinado a la cría, reproducción, explotación y mantenimiento de ganado, así como el almacenaje de productos agrícolas.

Se considerarán compatibles aquellos usos de industria limpia relacionados con el uso anterior, aunque se ubiquen fuera de la zona de suelo industrial calificado en estas Normas.

36.2.2. Desarrollo: En el suelo calificado como Industrial Agropecuario por las presentes Normas se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las Ordenanzas Particulares de Zona y previa la preceptiva obtención de licencia municipal de obras.

En aquellas unidades en que sea exigible un reparto de cargas y beneficios por necesidad de realizar o completar la urbanización, se requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Reparcelación, Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, tal y como se determina en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

La obtención del suelo destinado a sistemas interiores se realizará por cesión obligatoria y gratuita de los propietarios.

Será de aplicación a todos los efectos la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

36.2.3. Condiciones de parcela: La parcela mínima será de 500 m², y en ella se podrá inscribir un círculo de 15 m. de diámetro.

36.2.4. Tipología de ordenación: La ordenación de esta zona será la edificación aislada.

36.2.5. Condiciones de aprovechamiento:

Edificabilidad máxima: 2,75 m³/m².

Ocupación máxima: 40%.

Altura máxima: Dos plantas ó 7,00 metros de altura de cornisa.

Retranqueos: Tres metros a linderos. Se podrá situar la edificación en la alineación de calle, siempre que el plano de fachada se trate como tal.

Excepcionalmente se admitirán edificios de 3 plantas, con los parámetros de edificabilidad, ocupación y retranqueos anteriores, de uso exclusivo Industria Agropecuaria, pudiendo combinar el mismo con uso Terciario e Industria Limpia. Esta excepcionalidad en cuanto a la tercera planta no se admitirá si en el edificio o parcela se proponga el uso residencial independientemente de la superficie destinada a dicho uso residencial.

Se deberá justificar en el proyecto de ejecución la integración en el entorno así como la singularidad de la actuación de los edificios cuando se planteen con 3 plantas.

36.3. USO DE INDUSTRIA LIMPIA.

Corresponde a la zona en la que se implantan o consolidan las industrias limpias (fuera del suelo calificado como industrial) que por la no emisión de ruidos molestos, humos, vertidos sólidos o líquidos, ni la manipulación de objetos pesados, de gran tamaño o peligrosos, no perturban la vida cotidiana del municipio.

36.3.1. Usos: El uso característico es la Industria Limpia, que es la que tiene por objeto la elaboración, transformación reparación, almacenaje y distribución de productos inocuos, a través de procesos no contaminantes ni emisores de ruido.

Se considerarán compatibles aquellos usos de almacenaje y terciario en la clase de oficinas, siempre que estén vinculadas al uso industrial o de almacenaje. Su superficie no podrá ser mayor del 30 por 100 de la superficie construida total, y en ningún caso superará los 400 m² construidos de oficinas.

36.3.2. Desarrollo: En el suelo calificado como de Industria Limpia por las presentes Normas se actuará directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las Ordenanzas Particulares de Zona y previa la preceptiva obtención de licencia municipal de obras.

En aquellas unidades en que sea exigible un reparto de cargas y beneficios por necesidad de realizar o completar la urbanización, se requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Reparcelación, Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, tal y como se determina en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

La obtención del suelo destinado a sistemas interiores se realizará por cesión obligatoria y gratuita de los propietarios de acuerdo con el artículo 51 de la LOTAUC-LM/98.

36.3.3. Condiciones de parcela:

La parcela mínima será de 400 m², y en ella se podrá inscribir un círculo de 14 metros de diámetro.

36.3.4. Tipología de ordenación y condiciones estéticas: La ordenación de esta zona será la edificación aislada o adosada.

Dado que estos edificios responderán a tipologías de edificaciones industriales, en ellos estarán permitidos en fachada, además de los materiales propios de edificaciones residenciales recogidos en estas Normas, los bloques de hormigón tratados para quedar vistos en fachadas, paneles prefabricados de hormigón o chapa metálica esmaltada o tacada. Para las cubiertas se permitirán, además de los materiales propios de edificaciones residenciales recogidos en estas Normas, las cubiertas ligeras de fibrocemento o chapa metálica.

**36.3.5. Condiciones de aprovechamiento:**

Edificabilidad máxima: 3,00 m³/m².

Ocupación máxima: 50%.

Altura máxima: Dos plantas ó 6,70 metros de altura de cornisa.

Retranqueos: Seis metros a fachadas y cuatro metros a linderos.

Excepcionalmente se admitirán edificios de tres plantas, con los parámetros de edificabilidad, ocupación y retranqueos anteriores, de uso exclusivo Industria Limpia, pudiendo combinar el mismo con uso Terciario e Industria Agropecuaria. Esta excepcionalidad en cuanto a la tercera planta no se admitirá si en el edificio o parcela se proponga el uso residencial independientemente de la superficie destinada a dicho uso residencial.

Se deberá justificar en el proyecto de ejecución la integración en el entorno así como la singularidad de la actuación de los edificios cuando se planteen con tres plantas.

ARTÍCULO 37. RÉGIMEN DEL SISTEMA DOTACIONAL PÚBLICO.

Corresponden a este tipo de Suelo, los terrenos, edificios e instalaciones así calificados por esta Normas Subsidiarias, por estar destinados al establecimiento de los usos colectivos y servicios públicos precisos para asegurar el derecho de la población a una mejor calidad de"

Villamuelas 17 de junio de 2015.-El Alcalde, Julián Pérez Sonseca.

N.º I.- 5216