



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS

Advertida omisión del trámite de publicación, por medio del presente anuncio se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre), a continuación se publica acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Noblejas de 27 de junio de 2005, complementado por acuerdo de pleno de 30 de septiembre del mismo año.

Acuerdo de pleno de 27 de junio de 2005: 4º) Aprobación definitiva del PAU La Mojarina "el pleno por unanimidad de los presentes que representan la mayoría absoluta legal, acuerda:

Primero: La aprobación definitiva del PAU del Sector de La Mojarina.

Segundo: Delegar en el Sr. Alcalde en funciones don Agustín Jesús Jimenez García-Oliva, la representación del Ayuntamiento de Noblejas para la firma del correspondiente convenio urbanístico.

Tercero.- Requerir al promotor la presentación de un aval por el total del importe de las obras de urbanización.

Cuarto.- Aprobar el Proyecto de Reparcelación y el de urbanización presentados, aunque el material de la tubería de agua deberá ser de fundición dúctil de 150 mm de sección."

Acuerdo de Pleno de 30 de septiembre de 2005: 4º) Adjudicación del PAU La Mojarina "aprobar por unanimidad de los presnetes que representan la mayoría absoluta legal la adjudicación del PAU del Sector La Mojarina al agente urbanizador CEMENTOS DEL TAJO S.A.U. que lo promovió".

Así mismo, se procede a publicar el contenido integro de las Normas urbanísticas del Plan Parcial del Sector La Mojarina de las Normas Subsidiarias de Noblejas.

#### III . NORMAS GENERALES PARA EL SECTOR "LA MOJARINA"

##### 3.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

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

- Industrial.
- Dotacional.
- Zona verde.
- 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.
- Zona verde.
- 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 vivideros.

Se consideran locales vivideros en las viviendas el estar comedor, 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.

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

Comedor. La superficie mínima será de 12 metros cuadrados, aumentada en tantos metros cuadrados, como número de camas se prevean, a razón de 1 metro cuadrado, 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 cm., y la tabica no podrá ser superior a 19 cm.

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 regirán 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 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 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 cm.

Dimensión máxima de tabica: 18 cm.

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 vivideros.

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 regirán 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 vivideros.

### 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 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.

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 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.

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 dimensiones, 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 m. de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de 0,12 m.

#### 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, etc., 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, etc., 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 vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

6. 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 apeo 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 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 todo caso, deberá quedar libre en la acera un ancho al menos de 0,60 m, 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 m. 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 de 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 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.

### 3.5.3. Protección de vías pecuarias.

Este Plan Parcial afecta a la vía pecuaria "Vereda de los Pozos" descrita en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de este término municipal, aprobado por Orden Ministerial de Noviembre de 1967 y en la que quedan clasificadas como Suelo Urbanizable Protegido a fin de garantizar la integridad y el uso de estos bienes de dominio público. En todas las intervenciones que les afecten se actuará de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/1974 de 27 de junio, de vías pecuarias, y su Reglamento de Aplicación, aprobado por Decreto 3 de noviembre de 1978 nº 2876/78 (Presidencia). Su anchura legal a proteger en metros es de 20,89 metros.

### 3.6. PROTECCIÓN DEL SISTEMA FERROVIARIO.

En cuanto a la protección de la vía de ferrocarril hay que atenerse a la L.O.T.T. de 1989 (Ley 16/87) y de su Reglamento (Real Decreto 1211; BOE 08/10/90), 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 protección del ferrocarril denominadas de dominio, servidumbre y afección, medidas desde la arista exterior de la explanación de la vía, como queda reflejado en el plano P-11 del plan parcial.

La distancia límite de edificación para este tipo de vía será de 25 metros tomados desde la arista exterior de la explanación de la citada vía.

### 3.7. 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.

- Cualquier actividad industrial calificada como nociva deberá estar dotada de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar, en el que se efectúe el vertido, o para la riqueza piscícola, pecuaria agrícola o forestal.

Las características de emisión del vertido serán tales que resulten adecuadas para el cumplimiento de las normas de calidad ambiental del medio receptor.

En todo caso, se cumplirán los siguientes límites máximos de emisión:

Sólidos en suspensión: .....  35 mg./l.

DBO5:.....  25 mg./l.

DQO:.....  125 mg./l.

Sin perjuicio de que a la vista del impacto ambiental producido en el medio receptor, se fijen condiciones más restrictivas en la autorización, o que en su día haya que adecuarlos a lo que determine el Plan Hidrológico de cuenca, o cualquier norma legal vigente.

Además, los valores límite de emisión no podrán alcanzarse mediante técnicas de dilución.

En cualquier caso, las características de emisión del vertido serán tales que resulten adecuadas para el cumplimiento de las normas de calidad ambiental del medio receptor exigibles en cada momento, y que actualmente, son los objetivos de calidad indicados en las siguientes normas (Disposición adicional cuarta del Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo):

- Real Decreto 1664/1998, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.

- Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Orden de 12 de noviembre de 1987, sobre normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales, modificada por las Órdenes de 13 de marzo de 1989, 27 de febrero de 1991, 28 de junio de 1991 y 25 de mayo de 1992.

En todo caso se requerirá informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo para la autorización de vertido de aguas residuales.



#### **IV. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.**

##### **4.1. INDUSTRIAL.**

###### 4.1.1. Ámbito.

Queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

###### 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: 300 metros cuadrados.

Retranqueos: Respecto a alineación de calle: 5 metros.

Respecto a linderos con otras parcelas: 3 metros.

Ocupación máxima: 65%.

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

Altura máxima: Número de plantas: 2.

Altura máxima total (salvo instalaciones): 11 metros.

###### 4.1.6. Condiciones estéticas.

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.

##### **4.2. DOTACIONAL.**

###### 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: 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.

###### 4.2.6. Condiciones estéticas.

La composición volumétrica y los materiales de acabado serán libres.

##### **4.3. 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 serán de carácter público o en régimen de concesión, a conceder discrecionalmente por el Ayuntamiento.

4.3.6. Condiciones estéticas.

La composición volumétrica y los materiales de acabado serán libres.

#### **4.4. RED VIARIA.**

4.4.1. Ámbito.

Queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

4.4.2. Carácter.

Corresponde a espacios libres inedificables 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 el Código de Accesibilidad de 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.

Noblejas 27 de julio de 2017.- El Alcalde, Agustín Jiménez Crespo.

N.º I.- 3951