



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE MORA

Aprobación definitiva de la modificación puntual de ampliación del Polígono Industrial ya existente, que reclasifica a Suelo Urbanizable un ámbito colindante de Suelo Rústico de reserva, creando el Sector 36 para uso Industrial

Por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, de fecha 9 de octubre de 2017, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual de ampliación del polígono industrial ya existente, que reclasifica a suelo urbanizable un ámbito colindante de suelo rústico de reserva, creando el Sector 36 para uso industrial, conforme al artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y artículo 10.1.d) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la JCCM, promovido por el Ayuntamiento de Mora.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se hace público el contenido de la citada modificación puntual.

INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS - SECTOR 36 DE MORA (TOLEDO)

Promotor: Ayuntamiento de Mora (Toledo).

Fase documento: Aprobación inicial (revisión 3 - junio 2017).

Redactor de esta modificación: Carlos Neila González - Arquitecto.

Fecha: Julio / 2017.

Cronología de las revisiones:

- Documento original: 07/ 2016
- Revisión 1: 01/2017.
- Revisión 2: 05/2017.
- Revisión 3: 06/2017.
- Revisión 4: 07/2017.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ENCARGO.

El presente documento se redacta por el Arquitecto municipal del Ayuntamiento de Mora, don Carlos Neila González, a petición del propio Ayuntamiento de Mora.

1.2. ANTECEDENTES.

La presente innovación del planeamiento municipal corresponde a la reclasificación de suelo para una futura ampliación del polígono industrial de Mora.

El actual polígono industrial se desarrolló a iniciativa de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, aprobándose definitivamente el Plan Parcial que lo desarrolló el día 28 de junio de 1990.

El polígono industrial se puso a disposición del Ayuntamiento en el año 2001, mediante un convenio de colaboración.

1.3. INFORMACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL EXISTENTE.

El polígono industrial existente tiene una superficie total de 16,4840 Ha, de las cuales 10,9420 Ha están calificadas para el uso industrial, reservándose para equipamiento 2,4730 Ha, siendo el resto del terreno el viario interno del polígono.

En el ámbito de este polígono el Ayuntamiento solamente tiene el uso de los terrenos de equipamiento social, habiendo ya asignado para un uso privado la parcela reservada para equipamiento comercial.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. DENOMINACIÓN DEL NUEVO SECTOR.

Los terrenos que se pretenden delimitar y reclasificar a Suelo Urbanizable formarán un nuevo sector, cuya denominación será la de SECTOR 36.

2.2. INFORMACIÓN AMBIENTAL.

Un estudio muy somero de las características ambientales de la localidad es la siguiente:

2.2.1. Características geológicas

Viendo el mapa geológico del municipio, un resumen de las características geológicas es:



Existen afloramientos de pizarras y cuarcitas, en general muy fracturados 3-4, principalmente en la zona sur del municipio.

En la zona norte. Alrededor del arroyo Prado Redondo se encuentran rocas metamórficas, formadas por neises y neises alterados, semejantes a los granitos.

La mayor parte del núcleo está integrada por granitos, recubiertas, normalmente por material alterado, no cementado y bolos de granito.

También se detectan áreas de arcillas arenosas y arenas (6-8) y de arcillas y cantos (5-7), siendo más abundantes estas segundas, Con predominio de arcillas rojas, con la presencia de cantos angulosos de neises, cuarzo, pizarras y cuarcitas procedentes de los macizos próximos.

También se puede observar, en la Este de una pequeña franja de depósitos de aluviones, mezcla de arenas, arcillas y limos.

En la zona de trabajo los terrenos están compuestos por terrenos del cuaternario y cámbrico con coluviones de laderas y glaciares: Cantos y bloques con matriz limo-arcilloso y unas franjas de pizarras y areniscos.

Aunque no se ha hecho un estudio geológico concreto de la zona, dado que el terreno está situado colindante al actual polígono industrial, se prevé que el terreno tendrá una características geológicas similares y por lo tanto sin ningún problema para la edificación.

2.2.2. Riesgos geológicos.

A continuación se detallan algunos aspectos generales de los riesgos geológicos que pueden tener incidencia.

Riesgos sísmicos: Una vez revisada la normativa española sobre efectos sísmicos y los diferentes trabajos publicados al respecto, el área de Toledo se encuentra enclavada en una de las zonas de riesgo bajo, con aceleraciones sísmicas máximas de 0.03 g (horizontales) y 0.02 g (verticales), valores pequeños y que se pueden considerar exentos del cumplimiento de la norma sismorresistente (NCSR-02)

Nivel freático: El municipio se encuentra dentro de la cuenca del Tajo, si bien no existe afluente o arroyo importante que lo cruce. De igual forma no se encuentra dentro de ninguno de los acuíferos en que se subdivide la región SW Castilla-La Mancha, correspondiéndose con zonas impermeables o con acuíferos de interés meramente local.

Es normal la aparición de acuíferos no definidos y discontinuos que se pueden encontrar a partir de 4 m de profundidad.

Riesgos por tipo de suelo: Dado que no se ha hecho ningún estudio geológico, no se puede precisar con exactitud la existencia o no de riesgos y agresividades por el tipo de suelo, pero sí se puede afirmar que éstas no se han producido en la construcción de las edificaciones existentes en el polígono adyacente.

2.2.3. Características climáticas e hidrológicas.

2.2.3.1. Temperaturas: Según los datos especializados se desprende que se la zona de clima de invierno moderado, siendo los meses más fríos diciembre, enero y febrero.

La temperatura media de las máximas en estos meses es de 12.1°C y las mínimas absolutas de -7,4°C.

En lo referente a las temperaturas más altas se alcanzan en el mes de julio con 40°C.

2.2.3.2. Régimen de heladas: Otra variante importante desde el punto de vista agrícola, es el número anual de días de heladas. Según los datos estadísticos se puede cuantificar en una duración de 117 días anuales de peligro de heladas.

2.2.3.3. Precipitaciones: Las precipitaciones medias de la localidad están en valores de 350 l/02, variando entre los meses de marzo y abril como más lluviosos y de julio como el más seco.

2.2.3.4. Régimen de vientos: Los vientos predominantes en la zona son del oeste, existiendo múltiple intervalos del suroeste y sur.

En la zona que nos afecta y visto la proximidad del Cerro del Buey, situado hacia el Este, que afecta en la dirección del viento, el viento más predominante es de Sur a Norte, produciéndose a veces de Este a Oeste.

2.2.4. Red regional de áreas protegidas.

En este apartado se estudian todas las áreas naturales amparadas por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de conservación de la naturaleza, que pueden estar afectadas por el área de actuación.

2.2.4.1. Espacios Naturales Protegidos en Castilla-La Mancha (Ley 4/89 y Ley 9/99): La ley establece las siguientes categorías:

- Parques Nacionales.
- Parques Naturales.
- Reservas Naturales.
- Monumentos Naturales.
- Micro reservas.
- Reservas Fluviales.
- Parajes Naturales.
- Paisajes Protegidos.
- Zonas Periféricas de Protección.

Se debe indicar que en la nueva ley se identifican nuevas figuras naturales como son:



–Micro reservas: caracterizadas por su pequeño tamaño, ser hábitats raros o poblaciones de especies de fauna y flora amenazadas.

–Reservas fluviales: de carácter lineal, son ecosistemas ligados a ríos o arroyos que es preciso proteger por su grado de conservación, la singularidad, importancia global de su biocenosis, la presencia de especies amenazadas o de hábitats raros.

–Parajes naturales: de interés ecológico, paisajístico o recreativo. Se identifican para la protección de sus recursos naturales compatibles con actividades tradicionales y uso público no consuntivo del medio natural.

–Paisajes protegidos: zonas de especial protección por sus valores estéticos y culturales. Se incluyen los paisajes agrarios tradicionales y extensivos de las dehesas, praderas de diente, prados de siega y estepas cerealistas que contribuyen a la conservación de la biodiversidad de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

–Zonas periféricas de protección: cinturón de protección alrededor de otras figuras de conservación. Ninguna de las figuras contempladas como Espacios Naturales Protegidos es afectada por el Área de la innovación.

2.2.4.2. Áreas sensibles (Ley 9/99): En esta clasificación se incluyen las siguientes superficies:

–Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs), según la Directiva 79/409/CEE.

–Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), según la Directiva 92/43/CEE.

–Áreas críticas derivadas de:

- Refugios de Fauna (Ley 2/93, de Caza de Castilla-La Mancha).

- Refugios de Pesca (Ley 1/92 de Pesca Fluvial de Castilla-La Mancha).

Las dos directivas anteriormente enunciadas, la 92/43/CEE y 79/409/CEE, configuran la Red Natura 2000 (Red de Espacios Protegidos de la Unión Europea).

La innovación propuesta no produce afección a ningún hábitat.

2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

El nuevo Sector 36 tendrá forma irregular, con forma sensiblemente rectangular, que completa el actual polígono industrial.

La dimensión mayor es de oeste a este con una medida aproximada de 510 m y un frente total al Camino del Puerto de la Viña, y una anchura en la dirección norte a sur de 104 m.

Una descripción o justificación de los límites del sector es el siguiente:

Norte: El límite sur del actual polígono industrial.

Este: La calle Albacete del polígono industrial.

Sur: Camino del Puerto de la Viña y camino Tembleque

Oeste: Límite perpendicular al camino del Puerto de la Viña

La superficie que se pretende reclasificar y por lo tanto la total del Sector es de 55.575 m².

Esta superficie corresponde aproximadamente al 32% de la superficie del polígono actual, por lo que inicialmente se considera suficiente.

La delimitación del terreno del nuevo Sector permitirá futuras ampliaciones de más suelo industrial, ya sea hacia su límite Oeste como hacia el Este, si se considerara necesario por el desarrollo del sector que se pretende reclasificar actualmente.

Dentro de la delimitación del nuevo sector no se ha incluido el Camino del Puerto de la Viña, ya que está incluido en la denominada Ruta de El Quijote, y aunque ya se ha anulado el grado de protección que inicialmente tenía prohibida su reclasificación a Suelo Urbanizable, se ha considerado interesante desligarlo del nuevo desarrollo industrial, manteniendo la clasificación de Suelo Rústico.

También se puede comprobar que la delimitación del Sector ha respondido a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta, para que garanticen la continuidad de suelos urbanos contiguos y rústicos.

2.4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

El nuevo Sector incluye solamente dos parcelas, con la siguiente descripción:

		Superficie total Ha	Superficie afectada Ha
Polígono 33	Parcela 17	2,6990	2,6990
Polígono 33	Parcela 21	2,8585	2,8585
Suma parcelas privadas			5,5575
Caminos públicos			0,0000
Superficie total			5,5575

2.5. USOS ACTUALES DEL SUELO.

Los terrenos afectados por la presente innovación del planeamiento están clasificados como suelo no urbanizable sin especial protección o Rústico de Reserva.

El uso de las parcelas afectadas es agrario, estando aproximadamente el 50% de los terrenos en barbecho.



2.6. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES.

2.6.1. Carreteras.

El área de trabajo no se ve afectada por ninguna carretera.

2.6.2. Accesibilidad.

El nuevo sector tiene el límite Este a la calle Albacete y el límite Sur el camino del Puerto de la Viña, que conecta directamente con la trama urbano de Mora, atravesando por un paso inferior la variante de localidad. Otra calle que se deberá delimitar en este sector será la prolongación de un terreno vacante, situado entre las parcelas 12 y 13 del polígono actual, que lo conectará con la mitad de la calle Ciudad Real. Se considera que con todas estas vías la conexión con la trama urbana existente serán perfectas.

2.6.3. Tendidos eléctricos.

En el área de trabajo no hay ningún tendido eléctrico que pueda afectar a su desarrollo.

2.6.4. Redes hidráulicas.

En el área de trabajo no hay ninguna red hidráulica que pueda afectar a su desarrollo.

2.6.5. Otras redes.

Un dato importante para la ordenación del Sector es que el terreno está atravesado diagonalmente por dos oleoductos que discurren en paralelo.

La protección de esta canalización condicionará la ubicación de la zona verde del nuevo sector.

2.6.6. Edificaciones.

En el terreno no hay ningún tipo de construcción

2.7. APTITUD DE LOS TERRENOS.

El área objeto de la propuesta urbanística no está delimitada en la Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en la localidad.

Se han estudiado diferentes posibilidades para la delimitación de la nueva zona industrial, teniendo en cuenta los parámetros que debe de tener este tipo de actividades:

- Distancia al Suelo Urbano.
- Topografía adecuada.
- Tipo de suelo.
- Conexión con las redes de comunicación.
- Conexiones con las infraestructuras municipales.
- Situación del actual polígono industrial.
- Situación de otros desarrollos industriales existentes.
- Avance del Plan de Ordenación Municipal.

Vistas las diferentes posibilidades, se ha llegado a la conclusión de que la situación más idónea corresponde a los terrenos colindantes al actual polígono industrial, en su zona sur.

Las razones para esta elección son las siguientes:

- Es la expansión natural del polígono actual.
- Haberse demostrado, por la experiencia del polígono actual, que la distancia al suelo urbano es adecuada.
- Estar muy cerca de la variante de Mora y otra conexión con el interior del municipio a través del camino del Puerto de la Viña y calle Lepanto, facilitando el futuro aprovechamiento de las futuras parcelas industriales.
- La topografía no es muy accidentada.
- Por la experiencia del suelo en el actual polígono industrial, la clase de suelo es adecuada para la edificación e incluso para la urbanización.
- Al estar pegado al suelo industrial actual se podrá aprovechar diferentes conexiones a las redes municipales.

Por tanto, la propuesta de actuación urbanizadora crea un nuevo área de expansión industrial beneficioso para el municipios.

Su aptitud para su utilización urbana resulta evidente, ya que la ubicación de estos terrenos, colindantes al actual polígono industrial, da como resultado una situación idónea para la implantación de nuevos terrenos urbanos con una calificación de uso industrial.

Por tanto, a la vista de lo expuesto anteriormente, conviene concluir manifestando que el terreno carece de impedimento alguno para la implantación de los usos que se pretenden, cuenta con las inmejorables condiciones de acceso a las infraestructuras de comunicación y la implantación de cualquier tipo de actividad industrial.

2.8. CONDICIONANTES ESTABLECIDOS POR LAS N.N.S.S. MUNICIPALES.

Actualmente el Planeamiento Municipal está regulado por las Normas Subsidiarias Municipales, cuya aprobación definitiva se realizó el día 27 de julio de 1989 y en ella no se contempla ningún condicionante para la reclasificación que se está proponiendo.



2.9. OTRAS INNOVACIONES DEL PLANAMIENTO MUNICIPAL.

En lo referente a otras innovaciones del Planeamiento Municipal actualmente se está tramitando una "Ampliación-modificación de las Normas de Edificación" de este mismo polígono industrial.

Además de esta modificación que se está tramitando, desde la fecha en la que se reclasificó suelo para la ejecución del polígono industrial de Mora, se han realizado diferentes modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias, pero todas encaminadas a la expansión residencial, sin que en ninguna ordenanza del nuevo suelo urbanizable se permita el uso industrial, por lo que, dejando aparte el mencionado polígono industrial de Mora, la localidad carece de suelo destinado a un uso industrial, siendo:

-Polígono industrial	aprobación definitiva Uso industrial	28 de junio de 1990
-U.A. 16	aprobación definitiva Uso residencial	22 de enero de 2003
-SECTOR 19	aprobación definitiva Uso residencial	13 de sept. de 2004
-SECTOR 20	aprobación definitiva Uso residencial	3 de febrero de 2005
-SECTOR 22	aprobación definitiva Uso residencial	3 de febrero de 2005
-SECTOR 18	aprobación definitiva Uso residencial y uso Industrial	9 de marzo de 2006
-SECTOR 21	aprobación definitiva Uso residencial	2 de agosto de 2007
-SECTOR 26	aprobación definitiva Uso residencial	1 de julio de 2008

2.10. NORMATIVA

La normativa urbanística vigente siguiente:

-Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

-Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 19 de septiembre.

-Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de la Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril.

-Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

A la normativa anterior, hay que añadir la legislación sectorial en materia de medio ambiente, carreteras, aguas, etc.

Así mismo, han sido aplicadas en el diseño de la actuación, en lo relativo a las plazas de aparcamiento, la Ley 1/94, de accesibilidad y eliminación de barreras, Código de Accesibilidad aprobado por Decreto 158/1997, para personas con movilidad reducida, así como la Orden VIV/561/2010, de 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. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

3.1.1. Objeto.

El objeto de esta innovación de la Ordenación Urbanística, es la reclasificación de Suelo No Urbanizable sin especial protección o Rústico de Reserva a Suelo Urbanizable con el uso exclusivo Industrial.

En el momento en que se inició la tramitación de la delimitación del suelo industrial (año 1988) no se disponía de un estudio de mercado concreto que pudiera asegurar las necesidades industriales de la localidad, por lo que se delimitó un área relativamente pequeña (16,5 Ha).

Al poco tiempo de hacerse cargo el Ayuntamiento del polígono industrial, se comprobó que la superficie delimitada era insuficiente y casi no cubría las necesidades existentes en ese momento, ya que se logró vender rápidamente las parcelas e incluso se han tenido que rechazar solicitudes para ampliaciones de propiedad o nuevas implantaciones.

Por otra parte, en el término municipal de Mora se han hecho o están previstas realizar bastantes obras de infraestructuras de comunicaciones, que unida a la ya existente autovía de los Viñedos, favorece sin duda, un gran desarrollo a la localidad, ya sea de uso residencial, expansión de Toledo e incluso de Madrid, como de uso Industrial, ya que las industrias lo que buscan son unas buenas conexiones para transportar sus mercancías.

Vistas estas razones y analizando las previsiones a corto plazo e incluso que las demandas actuales de necesidad de suelo para implantarse industrias que tiene la localidad y sabiendo que desde la entrada en vigor de la L.O.T.A.U. en el año 1998, esta implantación en suelo no urbanizable está bastante más restringida que con la antigua Ley del Suelo, se puede afirmar esta clara la urgencia que tiene el municipio de Mora de reclasificar Suelo Rústico a Suelo Urbanizable de uso Industrial, con lo que el Ayuntamiento



podría ofrecer esta clase de suelo a todas los industriales interesados, tanto de la localidad o nuevas grandes implantaciones que provengan de fuera de la localidad, ya que esta oferta de suelo actualmente no se puede hacer.

Esta reclasificación de suelo no debería esperar a la tramitación definitiva del nuevo Plan de Ordenación Municipal, ya que la aprobación de un P.O.M. conlleva una larga tramitación, que con seguridad retrasarían mucho tiempo la creación de un suelo de uso industrial que es imprescindible a la fecha de hoy.

3.1.2. Marco normativo.

Esta innovación queda regulada por el artículo 39 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanizadora (T.R.L.O.T.A.U.) y su correspondiente Reglamento de Planeamiento, en sus artículos 117 y siguientes, y corresponde a una Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y por lo tanto se ajustará a lo dispuesto en el artículo 41 de la T.R.L.O.T.A.U. y los artículos 119, 120 y 121 del Reglamento.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

3.2.1. Parámetros generales.

Dentro de la Ordenación Estructural definida en el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, en lo que respecta a esta innovación de las Normas Subsidiarias Municipales, quedarán definidos los siguientes aspectos:

Clasificación suelo:	Suelo Urbanizable
Delimitación de Sectores:	Solamente se delimita un Sector
Usos globales:	Industrial y Dotacional
Uso mayoritario:	Industrial
Usos compatibles:	Los indicadas en las ordenanzas
Usos prohibidos:	Los no admitidos
Aprovechamiento tipo:	0.5468 m ² /m ²
Sistemas generales:	De Infraestructuras - Oleoductos

Dado el uso industrial del sector no se ha considerado necesario el señalar ningún otro tipo de sistemas generales.

3.2.2. Cuadro de superficies generales.

	Cuantía	Superficie (m ²)
Superficie total		55.575
Viario		9.189
Reserva de suelo dotacional	15%	8.336
Parcelas edificables		37.990
Parcela de Infraestructuras-servicios urbanos		60
Cesión gratuita por diferencia de aprovechamiento	10% (s/lucrativo)	3.799

3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

3.3.1. Parámetros generales.

Dentro de la Ordenación Detallada definida en el artículo 20 del Reglamento de Planeamiento, en lo que respecta a esta innovación de las Normas Subsidiarias Municipales, quedarán definidos los siguientes aspectos:

Uso pormenorizado:

- Industrial.
- Vivienda, oficinas y comercio vinculado a la industria.
- Usos dotacionales, en las parcelas de cesión reglamentadas.
- Infraestructuras y servicios urbanos, en las parcelas asignadas en el Plan Parcial para cubrir estas necesidades.

Ordenanza tipológica:

- Aislada (Exenta y adosada).

Delimitación áreas reparto:

- Se delimita un área de reparto que incluye todo el sector.

Trazado de viario:

-En los planos queda definida la red completa de viario, realizando una vía paralela al Camino del Puerto de la Viña, ya que éste no se utilizará como acceso a las parcelas.

- Todo el viario se ajustará a la normativa de accesibilidad.

- En el Plan Parcial se determinarán las rasantes y alineaciones.

Sistema local reservas dotacionales:

- En los planos quedan definidos estos terrenos.

-Las ubicaciones de las reservas de suelo, en base al cálculo de superficie se en esta memoria y en el Plano N° 6 se diferencia las zona verde del resto de suelo dotacional edificable, comprobándose la no afcción del trazado del Oleoducto que atraviesa el sector de sur a norte.



- Esquema redes infraestructuras:
 –En los planos quedan definidas estas redes.
 Régimen de parcelación:
 –Queda definido en esta memoria.
 Régimen edificaciones fuera de ordenación:
 –Queda definido en esta memoria.

3.3.2. Cuadro de parcelas.

Nº	Superficie (m ²)	Categoría	Edificabilidad parcial (m ² /m ²)	Edificabilidad parcela (m ²)
1	5.450	G3	0,8	4.360
2	5.335	G2	0,8	4.268
3	4.765	G2	0,8	3.812
4	22.440	G3	0,8	17.952
Infraest.-Servicios urbanos	60		---	----
Zona verde	5.558		---	----
Dotacional.	2.778		1,5	4.167
Total	46.386			34.559
Por categoría				
G2	10.100		0,8	8.080
G3	27.890		0,8	22.312
Total parcelas industriales	37.990			30.392
Cesión gratuita por diferencia de aprovechamiento	3.799			3.039
Ubicación de esta cesión **		G2		
Edificabilidad industrial			0,8000 neta parcelas industriales	

** Se recomienda la ubicación de las parcelas de cesión en el Grado 2, ya que por la cuantía y la parcela mínima del grado pueden conseguir mayor número de parcelas, tres.

3.3.3. Sistema local de reserva dotacional.

En base al artículo 31 del T.R.L.O.T.A.U. y del artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, las reservas mínimas de suelo dotacional serán:

	Cuantía	Superficie (m ² o ud)
Superficie total		55.575
Zona verde	2/3 del 15%	5.558
Resto de dotaciones públicas	1/3 del 15%	2.778
Aparcamiento privado en el interior de parcela (zona industrial)	1 plaza/200 m ²	152 (30.392 / 200) (4.00 plazas / 1000 m ² parcela o fracción)
Aparcamiento privado en interior de parcela (zona uso dotacional)	1 plaza/200 m ²	21 (4.167 / 200) (7.56 plazas / 1000 m ² parcela o fracción)
Aparcamiento reservado a movilidad reducida en interior de parcela (añadido a las anteriores)	1 plaza/40 plazas privadas	Suelo industrial 4 (0.10 plazas / 1000 m ² parcela o fracción) Suelo dotacional 1 (0.19 plazas / 1000 m ² parcela o fracción)
Aparcamiento público	1 plaza /100 m ²	89 (178 / 2) De éstas, 2 deberán tener la dimensión reglamentas para movilidad reducida

3.3.4. Servicios urbanos.

Los únicos servicios urbanos que condicionan el desarrollo del sector son la red de recogida de agua y del abastecimiento de agua potable.



La red de recogida de agua se hará con sistema separativo, y no unificado como se ejecutó en el polígono actual, conectando la red de aguas usadas a la red municipal en la calle Lepanto a lo largo del camino del Puerto de la Viña.

En las proximidades de este nuevo sector no existe red de recogida de aguas pluviales, por lo que esta nueva red se verterá a su cauce natural después de la salida del sector.

El agua de abastecimiento de agua potable se conectará a la red existente en el polígono, haciendo el mayado posible.

En lo referente al suministro eléctrico, ya sea la red de alumbrado público, como de consumo industrial y a las líneas de telefonía, serán las compañías suministradoras las que indiquen los puntos más adecuados de enganche y las necesidades para los mismos, que quedarán reflejadas en el Proyecto de Urbanización que se presentará con el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el sector, utilizando la superficie reservada para servicios para la instalación de los transformadores u otros elementos que sean precisos.

3.4. ORDENANZAS DEL SECTOR.

En cumplimiento del artículo 46.1º del RP, se fijan las siguientes ordenanzas:

3.4.1. Definición de zonas y sus características.

El Sector se divide en las siguientes zonas en función en la estructura urbana.

–Zona de la red viaria.

–Zona de uso dotacional de ZONAS VERDES (DC).

–Zona de uso dotacional de EQUIPAMIENTO (DE).

–Zona de uso industrial (I).

–Zona de infraestructuras-servicios urbanos (implantación exterior de infraestructuras) (DEIS).

A continuación se expresan para cada una de ellas las diferentes condiciones de dominio, uso, carácter, definiciones, limitaciones, etc, y en general todas aquellas determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

Zona de la red viaria:

–Dominio: Público.

–Carácter de uso: Público.

–Uso global: Dotacional.

–Usos pormenorizados: El viario, en todos sus tipos: rodado, peatonal, y el alojamiento de las instalaciones de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, teléfono, señalización, etc.

–Definición de la zona: Comprende toda la red viaria del sector, más los aparcamientos y aceras peatonales.

Zona verde:

–Dominio: Público.

–Carácter de uso: Público.

–Uso global: Dotacional.

–Usos pormenorizados: Además de los usos propios como son los paseos peatonales, áreas de reposo, fuentes, estanques, etc. También se admite en régimen de concesión municipal la posibilidad de quioscos de bebidas y equipamientos similares.

–Definición de la zona: Comprende las áreas de relación y descanso del Sector.

Zona de uso dotacional de equipamiento:

–Dominio: Público.

–Carácter de uso: Público.

–Uso global: Dotacional.

–Usos pormenorizados: Todo conjunto de uso dotacional. Se admite el uso de una vivienda para personal de servicio del equipamiento.

–Definición de la zona: Comprende aquellos servicios sociales y asistenciales que puede necesitar el polígono y que sean de responsabilidad pública.

Zona Industrial:

–Dominio: Privado.

–Carácter de uso: Privado.

–Uso global: Industrial.

–Usos pormenorizados: Todos los propios de la producción industrial y el almacenaje: naves de fabricación, de montaje, de almacenamiento, etc, con sus complementos necesarios: oficinas, aseos, vestuarios, comedores, aparcamientos, etc.

Zona de Infraestructuras-servicios urbanos:

–Dominio: Público o privado.

–Carácter de uso: privado.

–Uso global: Dotacional.

–Usos pormenorizados: Transformadores, depuradoras, aljibes, etc.

–Definición de la zona: Comprende el asentamiento de cualquier infraestructura y servicio preciso para el funcionamiento del sector.



–Estas construcciones no computan como edificabilidad del Sector, teniendo que ser de cesión libre y gratuita.

–La superficie para esta reserva de suelo queda indicada en el “Artículo 3.3.2. – Cuadro de superficies”.

3.4.2. Ordenanza para: Zona de viario, reserva y aparcamiento.

No está permitido ningún tipo de actuación edificatoria, ni instalación alguna que no corresponda a los servicios propios de la circulación, alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses y su protección, papeleras, etc. Esta prohibición se refiere asimismo a los kioscos y otras instalaciones con carácter de concesión, que solo se podrán autorizar en los espacios libres, pero no en las calles y aparcamientos.

El viario se diseñará respetando las exigencias normativas de accesibilidad.

Las edificaciones colindantes a las calles y aparcamientos, deberán respetar los retranqueos establecidos, cualquiera que fuese su altura.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas. Únicamente se prevé el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establecen a este fin.

Las plazas reservadas a vehículos que transporten a personas con movilidad reducida permanente deberán tener una dimensión de 5,0x3,60 m.

3.4.3. Ordenanza de: Zona verde.

Al ser el uso principal de estas zonas el del descanso y contacto de la población con el medio natural, las principales actuaciones que se prevén son las derivadas de dichos usos: paseos, bancos, estanques, fuentes públicas, plantaciones de arbolado, rosaledas, etc.

En cuanto a las actuaciones propiamente constructivas o edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas libres son las de iniciativa pública, abiertas permanentemente al público en general, tales como parques infantiles, instalaciones deportivas, exposiciones al aire libre, auditorios, monumentos y análogas, o bien las concesiones en precario para construcciones ligeras de explotación privada, tales como kioscos para periódicos, bares, casetas de flores, estancos, etc.. Se distribuirán regularmente estas instalaciones por el área, a distancias convenientes unas de otras.

La edificabilidad total máxima será de 0,05 m²/ m² y la altura máxima será de una planta y 3,50 m.

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las áreas libres podrán albergar en su subsuelo instalaciones de los servicios públicos: estaciones transformadoras, etc.

El trazado de los caminos peatonales y de mobiliario urbano se ajustará a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

3.4.4. Ordenanza de: Zona de uso dotacional de equipamiento.

3.4.4.1. Aplicación: Esta ordenanza se aplicará en las parcelas de cesión obligatoria calificadas para el uso dotacional de equipamiento.

3.4.4.2 Condiciones de edificación:

- La ocupación máxima de parcela será del 80%.
- La edificabilidad máxima será de 1,5 m² de edif. por cada m² de solar.
- La altura máxima será de 8 metros.
- Número máximo de plantas: Dos.
- La altura mínima libre será de 3 metros.
- El retranqueo mínimo será de 3 metros a todos sus linderos.

3.4.4.3. Condiciones de uso:

Uso global: Dotacional.

Uso pormenorizados:

- Educativo (DEDU).
- Cultural deportivo (D-CU-DE).
- Administrativo-institucional (DAI).
- Sanitario-Asistencial (DSA).

Usos compatibles:

- Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) –máximo del 20% de la parcela.
- Residencial unifamiliar (RU): En los usos pormenorizados –DEDU y DSA.

Se permite una vivienda para personal de vigilancia por instalación. Con una edificabilidad máxima del 5% de la superficie de la parcela.

3.4.5. Ordenanza de: Zona de Infraestructuras-servicios urbanos.

3.4.5.1. Aplicación: Esta ordenanza se aplicará a los usos definidos en el artículo 3.4.1.

3.4.5.2 Condiciones de edificación:

- La ocupación máxima de parcela será la estrictamente necesaria.
- La edificabilidad máxima será la estrictamente necesaria.
- La altura máxima será la mínima precisa.
- Número máximo de plantas: Una.



–Con el fin de favorecer la conservación y mantenimiento de estos elementos se establece un retranqueo mínimo a linderos con otras parcelas de 1,5 m. Se pueden alinear con la alineación oficial en calles y espacios libres.

3.4.6. Ordenanza de: Zona de uso industrial.

3.4.6.1. Clasificación por categorías: Se establecen dos categorías según el Grado de Intensidad que le corresponda por la superficie de la parcela según el siguiente cuadro:

–Desde 1000 hasta 2.000 m² (ambas incluidas): Grado 2º (GP-2).

–Mayores de 2.000 m²: Grado 3º (GP-3).

El Grado 2º corresponde a instalaciones de cierta importancia, entendiéndose como tamaño idóneo de parcela el señalado.

El Grado 3º corresponde a industrias con mayor envergadura, necesitando parcelas más grandes, cuyo tamaño será generalmente superior a 2.000 m².

Este cuadro de clasificación corresponde a los mismos parámetros ya fijados en la Ordenanza “4.2.6-Zona Industrial”, del polígono industrial ya existente.

3.4.6.2. Tipología:

GP-2 Edificación pareada con una medianería común.

GP-3 Edificación aislada.

3.4.6.3. Parcela mínima:

GP-2 1.000 m².

GP-3 2.001 m².

3.4.6.4. Ocupación máxima de parcela:

GP-2 65%

GP-3 65%

3.4.6.5. Fachada mínima:

GP-2 20,0 m

GP-3 30,0 m

3.4.6.6. Edificabilidad máxima:

GP-2 0,80 m²/m²

GP-3 0,80 m²/m²

3.4.6.7. Altura máxima edificable:

GP-2 7 m.

GP-3 10 m.

Puede edificarse un único sótano o semisótano que sólo puede destinarse a servicios o garaje, con prohibición expresa de que se utilice para ubicar puestos de trabajo o tengan acceso al público en general.

3.4.6.8. Número máximo de plantas:

GP-2 2

GP-3 2

3.4.6.9. Retranqueos:

GP-2 Calle: 7 m.

Lateral: Se pueden adosar a un lindero, generando edificaciones pareadas. En el otro lindero el retranqueo mínimo será de 5 m. En el caso de que no se desee adosarlas el retranqueo mínimo será de 3 m.

Fondo: 3 m.

GP-3 Calle: 10 m.

Lateral: 5 m.

Fondo: 5 m.

3.4.6.10. Condiciones de uso:

Uso mayoritario: Industrial (I).

Usos pormenorizados: Industrial y almacenaje.

Usos compatibles:

Residencial unifamiliar (RU): Se permite una vivienda para personal de vigilancia por instalación. Con una edificabilidad máxima del 5% de la superficie de la parcela.

Comercial (TC): Únicamente se permite dedicar una parte de la edificación a la venta de los propios fabricados (de la empresa titular de la instalación. Cafeterías, restaurantes y bares solo pueden montarse para uso del propio personal, estando prohibida su explotación pública. Con una edificabilidad máxima del 5% de la superficie de la parcela.

Oficinas (TO): Se permite el uso de oficinas vinculadas con la industria. Con una edificabilidad máxima del 10% de la superficie dedicada al uso pormenorizado.

Garaje (DC): Se permite incluso en sótano o semisótano. Sin fijarse límite de edificabilidad.

Usos prohibidos: Los no admitidos y señalados anteriormente.

3.4.6.11. Construcciones accesorias: Son aquellas necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones tales como chimeneas, torres de refrigeración, depósitos, silos, etc.

No se limitan en altura, pero se situarán dentro de los límites definidos por los retranqueos y ocupación máxima de suelo.



Las chimeneas deberán tener una altura mínima equivalente a vez y media la altura de la edificación contigua más alta, existente o futura.

3.4.6.12. Espacios libres de parcela: Son los espacios interiores a la parcela que no ocupa la edificación, podrán destinarse a aparcamiento, tránsito, jardines, etc. quedando expresamente prohibido utilizarlo como depósito de materiales, almacén, basurero, y cualquier uso que desluzca el aspecto del polígono.

3.4.6.13. Cerramientos de parcelas: El tipo de cerca a emplear como cerramiento será opaco hasta la altura máxima de 1 m. y diáfano el resto hasta la altura máxima de 2,50 metros, con elementos permeables a la vista tales como: setos vegetales, vallas, telas metálicas, etc. de carácter no opaco.

3.4.6.14. Aparcamientos interiores: La superficie libre destinada para aparcamientos previstos en cada parcela será el suficiente para que el número de plazas sea de una por cada 200 m² o fracción construida sobre rasante. Cada instalación industrial tendrá como mínimo una plaza de carga y descarga para camiones, debiendo ser para vehículos articulados en instalaciones superiores a 1.000 m² construidos.

3.4.6.15. Sótanos y semisótanos: No se permiten sótanos o semisótanos más que en aquellos casos en que se justifiquen debidamente en función de las necesidades de las instalaciones de servicios propios de las edificaciones, o para garajes, pero en ningún caso se podrán utilizar como locales de trabajo ni de acceso público.

3.4.6.16. Composición estética: La composición, distribución y estética de los edificios es libre, pero se tendrá que ajustar a los siguientes criterios.

–Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

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

–Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación o modificación, deberán tratarse como fachada.

3.4.7. Agrupación y segregación de parcelas.

3.4.7.1. La agrupación de parcelas se podrá hacer con el número que se quiera de las parcelas existentes, siempre que éstas sean colindantes, pudiendo estar o no estar edificadas, y la agrupación dará origen a una nueva parcela de mayor superficie, en la que el grado de intensidad aplicable se ajustará a la superficie final de la parcela agregada, según los parámetros señalados en el cuadro del artículo 3.4.6.1.

3.4.7.2. Ordenanza de aplicación: Como norma general las ordenanzas de aplicación para las nuevas parcelas agrupadas será la correspondiente al Grado que le corresponda por su nueva superficie, tomando como base la parcela mínima de cada uno de los grados indicados en el apartado anterior.

Tipología edificatoria: Según Ordenanza 3.4.6.

N.º de plantas: Según Ordenanza 3.4.6.

Altura máxima: Según Ordenanza 3.4.6.

Edificabilidad máxima: Según Ordenanza 3.4.6.

Retranqueos:

Calle: Según Ordenanza 3.4.6.

Se respetarán en cada una de las parcelas los retranqueos marcados para las parcelas originales (manteniendo de este modo las alineaciones con otras construcciones).

Fondo: Según Ordenanza 3.4.6.

Lateral: Sólo se exigirán en los laterales de la nueva parcela agrupada, con la dimensión que se fija en la Ordenanza 3.4.6.

En la agrupación de parcelas del Grado 2º la construcción se podrá adosar a cualquiera de los laterales, teniendo que respetar el retranqueo de 5,0 m en el otro lateral.

En la agrupación de una o varias parcelas del Grado 2º y una o varias parcelas del Grado 3º se permitirá en el terreno que original estaba calificado como Grado 2º adosarse al lateral que originalmente está permitido, manteniendo en el otro lateral el retranqueo de 5,0 m, exigido en estos grados.

Ocupación: Para el cálculo total de la superficie máxima permitida, en primer lugar se aplicará a la superficie total de la nueva parcela agrupada el porcentaje fijado en la ordenanza 3.4.6, y a continuación se aumentará, a esta cuantía de metros cuadrados permitidos, la superficie afectada por los terrenos que ahora se pueden ocupar por la eliminación de los retranqueos laterales intermedios que no son exigibles en las agrupaciones, respetando los retranqueos de calle y fondo.

Altura máxima: El altura máxima de la edificación se medirá como se indica en el Apartado 2.4.12 de las ordenanzas del polígono existente, tomando como punto de medición el siguiente:

–Parcelas de menos o igual a 60 m de ancha: Se medirá en su punto medio.

–Parcelas de más de 60 m de ancha: La altura máxima de la edificación quedará limitada por la poligonal formada por tramos horizontales de 60 m de anchura, con la medición máxima en su punto medio.

3.4.7.3. Segregación de parcelas: Las parcelas que se definan en el Proyecto de Reparcelación no podrán subdividirse en otras de inferior categoría, ni se podrán dividir en mayor número de parcelas que las existentes originalmente.

Se admite deshacer las agrupaciones que se hayan realizado anteriormente, volviendo a las mismas parcelas que la originaron o en otras que permitan el cumplimiento de las ordenanzas por las edificaciones que existan.



3.4.7.4. Régimen de fuera de ordenación: La agrupación o segregación de parcelas no podrá generar ninguna edificación fuera de ordenación, ya que para la aprobación de cualquier solicitud de agrupación o segregación de parcelas será ineludible que ninguna de las edificaciones existente en las mismas, si las hubiera, quede calificada en el régimen de fuera de ordenación, debiendo reajustarse los parámetros de ocupación y edificabilidad a los que le corresponda a la nueva parcela originada después de la agrupación, según las cuantías reflejadas en el apartado anterior; este reajuste se realizará incluso mediante la demolición de edificaciones, si esto fuera preciso.

3.4.8. Resto de parámetros.

El resto de justificaciones y parámetros no definidos en este documento, se deberán incluir y regular en el Plan Parcial de Mejora que se redactará para la tramitación del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle el suelo, incluyendo las consideraciones reflejadas en el Informe de Bienestar Social de fecha 06-02-2012. Si estos parámetros están ya definidos en las Normas del polígono industrial existente, serán iguales a ellos y no podrán contravenir ningún parámetro expuesto en esta innovación.

3.5. APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) (6 x 5)	(8)	(9) (7 x 8)	(11)
ÁREA DE REPARTO	SECTOR	ZONAS	USO GLOBAL	SUPERFICIE BRUTA (m ² s)	EDIFICAB. UNITARIA (m ² t/m ² s)	EDIFICAB. TOTAL (m ² t)	COEFIC. POND.	APROVEC. TOTAL (m ² tuc)	APROVEC. TIPO (m ² tuc/m ² s)
2	36	G2	INDUSTRIAL	10.100	0,8	8.080	1	8.080	(30.392/55.575) 0,5468
		G3	INDUSTRIAL	27.890	0,8	22.312	1	22.312	
		PARCELAS INDUSTRIAL		37.990		30.392		30.392	
		Dotacional público	Dotacional Zona verde	5.558	---	---	---	---	
			Otras dotaciones	2.778	1,5	4.167	1	4.167	
		Sistema local	Dotac.Viario	9.189	---	---	---	---	
			Dotac. Infraest-Servic.	60					
		Sistema general	---	---	---	---	---	---	
Total sector				55.575		34.559		34.559	

Visto que no hay ningún otro Sector de uso Industrial, se cumple la exigencia del límite del 15% como desviación máxima del Aprovechamiento. Tipo fijado en los artículos 71 del TRLOTAU y 33 del RP.

4. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

4.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

Cuando el terreno haya adquirido la clasificación como Suelo Urbanizable, al haberse aprobado la presente innovación del planeamiento municipal, el desarrollo se llevará a cabo mediante el preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), regulado por los artículos 110 y siguientes del texto refundido de la L.O.T.A.U., en el que se incluirá el Plan Parcial de Mejora que contenga la asunción de la ordenación detallada propuesta o la que contenga una nueva propuesta de ordenación.

4.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El paso siguiente será la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, pero la adquisición de la condición de solar de los terrenos no se alcanzará hasta que estos no estén real y efectivamente conectados, dotados y servidos por los correspondientes servicios y las obras estén entregadas a la Administración actuante.

Este proyecto de urbanización se ajustará a la normativa vigente de accesibilidad y al informe que ratifique o complete el órgano competente en Bienestar Social en el momento de la redacción del P.A.U., a propósito del Proyecto de urbanización.

4.3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Este proyecto servirá para el reparto equitativo de las parcelas resultantes a los propietarios iniciales, regulado por los artículo 92 y siguientes del Texto Refundido de la L.O.T.A.U.

4.4. ACTUACIÓN EDIFICATORIA.

Posteriormente el derecho a la edificación lo adquirirán los solares resultantes del proceso anterior, ajustándose a las Ordenanzas incorporadas en la presente Innovación del Planeamiento.



5. RÉGIMEN DE APLICACIÓN

5.1. ESTADO ACTUAL.

Actualmente el suelo que se pretende reclasificar mediante esta innovación de las Normas Subsidiarias Municipales está clasificado como Suelo Rústico de reserva y hasta la fecha su régimen de actuación ha estado regulado por los artículos 54 y siguientes del Decreto Ley 1/2010 (texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanizadora), así como por la Orden de 31 de marzo de 2003 que aprobó la Instrucción Técnica de Planeamiento y el Decreto 242/2004 en el que se aprobó el Reglamento de Suelo Rústico y su texto modificado por el Decreto 177/2010, de 1 de julio de 2010, y Ley 3/2016 de 5 de mayo.

5.2. EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE ACTUACIÓN.

5.2.1. Aprobación de la Innovación del Planeamiento.

Cuando se apruebe la presente innovación del planeamiento municipal el terreno pasará a la clasificación de Suelo Urbanizable, rigiéndose su estado y desarrollo el texto refundido de la L.O.T.A.U. (Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo) y las estipulaciones reflejadas en el Reglamento de Actuación de Ejecución del T.R.L.O.T.A.U. (Decreto 29/2011 de 19 de abril de 2011).

5.2.1.1. Régimen de aplicación: Se le seguirá aplicando el régimen propio del suelo rústico de reserva.

5.2.1.2. Obras autorizables: Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnizaciones, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

5.2.2. Aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Una vez aprobado el P.A.U., el suelo adquiere la condición de Suelo Urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora.5.2.2.1. Régimen de aplicación: Se le aplicará el régimen específico del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora, reflejado en el artículo 68 del texto refundido de la L.O.T.A.U.

5.2.2.2. Determinaciones del P.A.U.:

–Identificación definitiva del ámbito concreto de gestión.

–Condiciones técnicas, jurídicas y económicas necesarias para garantizar la completa ejecución de dicha actuación.

–Vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector.

–Afección legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de caras y beneficios.

–El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas el noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

–Afección legal de los terrenos obtenidos por la Administración Municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita a los destinos previstos por el planeamiento.

5.2.2.3. Régimen de cesiones: Las cesiones obligatorias de los terrenos afectados serán las siguientes:

–Viales, en la cuantía marcada por la Ordenación detallada.

–Reserva de suelo dotacional público correspondiente al quince por ciento de la superficie total ordenada.

–Suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el diez por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto.

5.2.3. Ejecución del Proyecto de Urbanización.

Una vez aprobado y ejecutado el proyecto de Urbanización los terrenos pasarán a la clasificación de Suelo Urbano consolidado.

5.2.3.1. Régimen de aplicación: Una vez urbanizados los terrenos se le aplicará el régimen específico del Suelo Urbano consolidado, quedando legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación urbanística.

5.2.3.2. Simultaneidad: Se podrá autorizar la urbanización simultánea a la edificación siempre que se reúnan las siguientes condiciones:

–Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización.

–Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

Ejecución del Proyecto de Reparcelación.

Se deberá redactar y aprobar el correspondiente Proyecto de Reparcelación para la agrupación material de las fincas existentes en el Sector para la creación de las nuevas fincas resultantes del planeamiento urbanístico, cubriéndose los siguientes objetivos:

–Distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

–Creación de las nuevas fincas.

–Localización del aprovechamiento urbanístico.

–Adjudicación a la administración de las parcelas que le corresponde por las cesiones obligatorias.



–Adjudicación a la Administración de las parcelas donde se localice el porcentaje de aprovechamiento tipo del sector.

–Adjudicación, en su caso, al agente urbanizador de las parcelas que le correspondan como pago de su gestión.

6. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente innovación solamente consiste en la reclasificación de suelo, sin llevar ninguna carga económica en estos momentos.

El suelo se reclasifica a Suelo Urbanizable para facilitar, mediante la reducción de plazos, el futuro desarrollo privado por parte de un agente urbanizador que precise suelo de uso industrial, en cuyo momento, este agente desarrollaría el suelo urbanizable, transformándolo en Suelo Urbano y aportando al Ayuntamiento de forma gratuita las cesiones marcadas reglamentariamente y los dos propietarios de los terrenos afectados por la reclasificación podrán participar con aportación monetaria o con parte de terrenos.

PAGINAS A INCORPORAR AL DOCUMENTO INICIAL

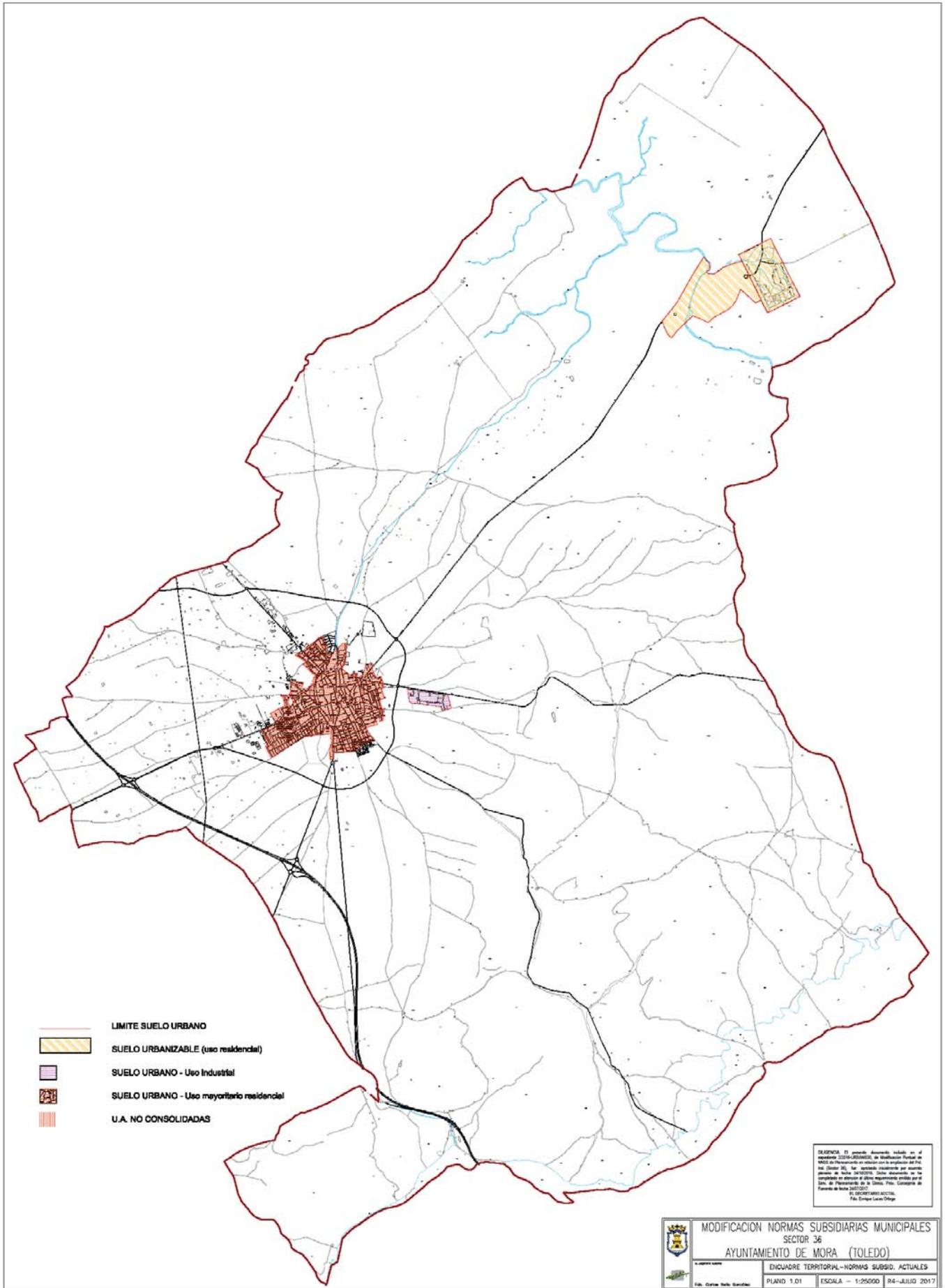
SECTORES SUELO URBANIZABLE	SECTOR 36
EMPLAZAMIENTO	Ampliación polígono industrial
SUPERFICIE	55.575 m ²
DESARROLLO Y TRAMITACIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora Proyecto de Urbanización (ver apartado "4 – Desarrollo del Suelo urbanizable" de la Modificación Puntual de las NN.SS.
GESTIÓN	Directa o indirecta
APROVECHAMIENTO TIPO	0,5468 (m2tuc/m2s)
PARCELAS CON USO INDUSTRIAL	
CATEGORÍAS PARCELAS	GP-2 GP-3
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	GP-2 Pareada GP-3 Aislada
PARCELA MÍNIMA	GP-2 1.000 m ² GP-3 2.001 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	GP-2 65 % GP-3 65%
Nº MÁXIMA DE PLANTAS	GP-2 2 GP-3 2
ALTURA MÁXIMA	GP-2 7 m GP-3 10 m
EDIFICABILIDAD	GP-2 0,80 m ² /m ² GP-3 0,80 m ² /m ²
FACHADA MÍNIMA	GP-2 20 m GP-3 30 m
RETRANQUEOS	GP-2 Fachada - 7 m Lateral – Adosada y 5 m en el libre Sin adosamiento – 3 m Fondo – 3 m GP-3 Fachada - 10 m Lateral – 5 m Fondo – 5 m



USOS PERMITIDO	Uso mayoritario: Industrial (I) Usos pormen.: Industrial y almacenaje
USOS COMPATIBLES	-Residencial unifamiliar (RU): Una vivienda para personal de vigilancia por instalación. Con una edificabilidad máxima del 5% de la superficie de la parcela. -Comercial (TC): Venta de los propios fabricados. Cafeterías, restaurantes y bares solo pueden montarse para uso del propio personal, estando prohibida su explotación pública. Con una edificabilidad máxima del 5% de la superficie de la parcela. -Oficinas (TO): Uso de oficinas vinculadas con la industria. Con una edificabilidad máxima del 10% de la superficie dedicada al uso pormenorizado. -Garaje (DC): Se permite incluso en sótano o semi-sótano. Sin fijarse límite de edificabilidad. -Dotacionales (en las parcelas calificadas para este uso).
USOS PROHIBIDOS	Los no admitidos y señalados anteriormente
PARCELA CON USO DOTACIONAL	
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Aislada
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%
Nº MÁXIMA DE PLANTAS	2
ALTURA MÁXIMA	8 m
EDIFICABILIDAD	1,50 m ² /m ²
ALTURA MÍNIMA LIBRE	3 m
RETRANQUEOS	Fachada - 3 m Lateral - 3 m Fondo - 3 m
USOS PERMITIDO	Uso global: Dotacional Usos pormen.: Educativo (DEDU), cultural deportivo, (D-CU-DE), administrativo-institucional (DAI) y sanitario-asistencial (DSA)
USOS COMPATIBLES	-Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) Máximo 20% de la parcela -Residencial unifamiliar (RU), en los usos pormenorizados DEDU y DSA Se permite una vivienda para personal de vigilancia por instalación. Con una edificabilidad máxima del 5% de la superficie de la parcela.
USOS PROHIBIDOS	Los no admitidos y señalados anteriormente

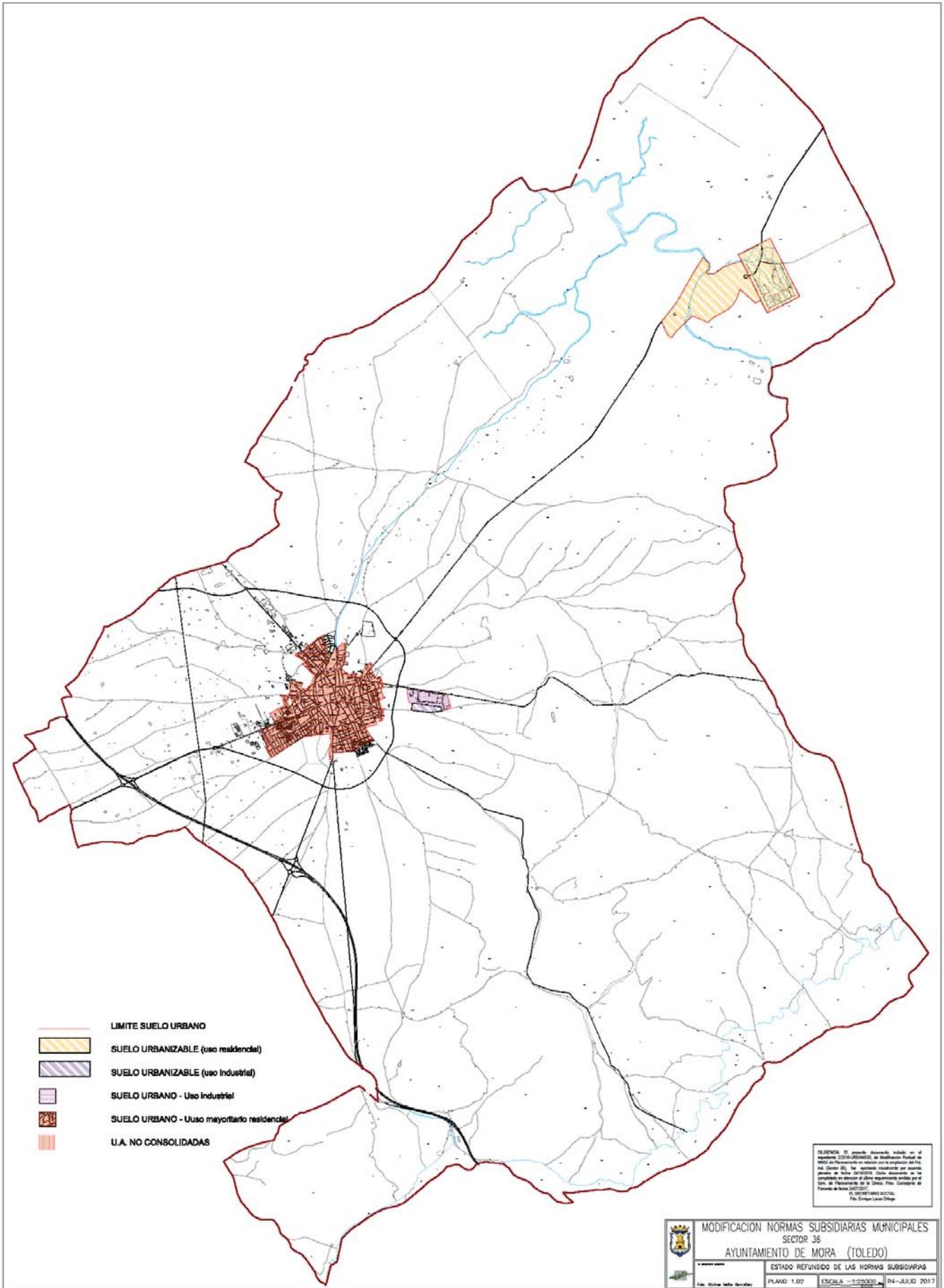


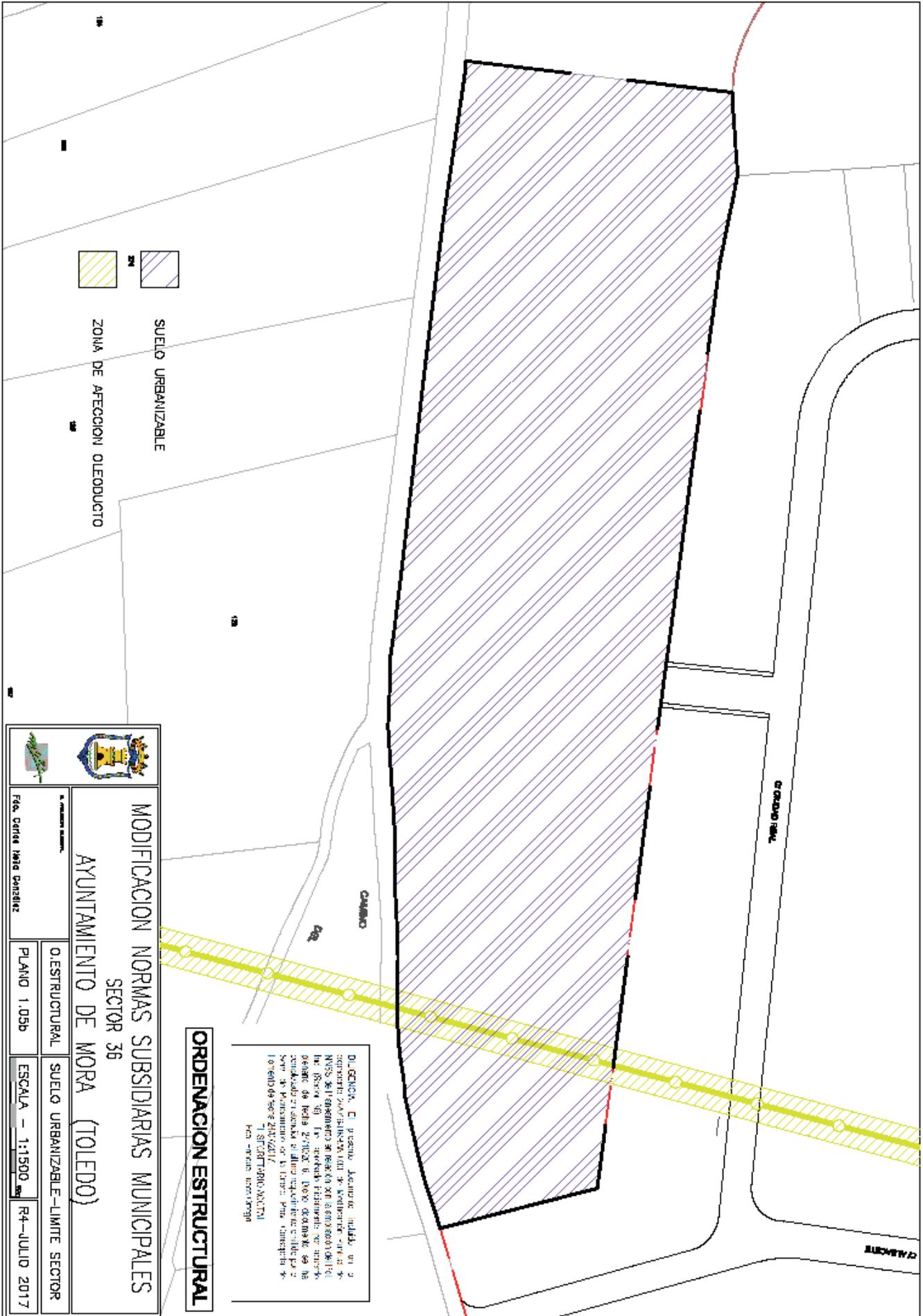
Código de verificación: 2017.00006234
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEbot/csv.jsp>

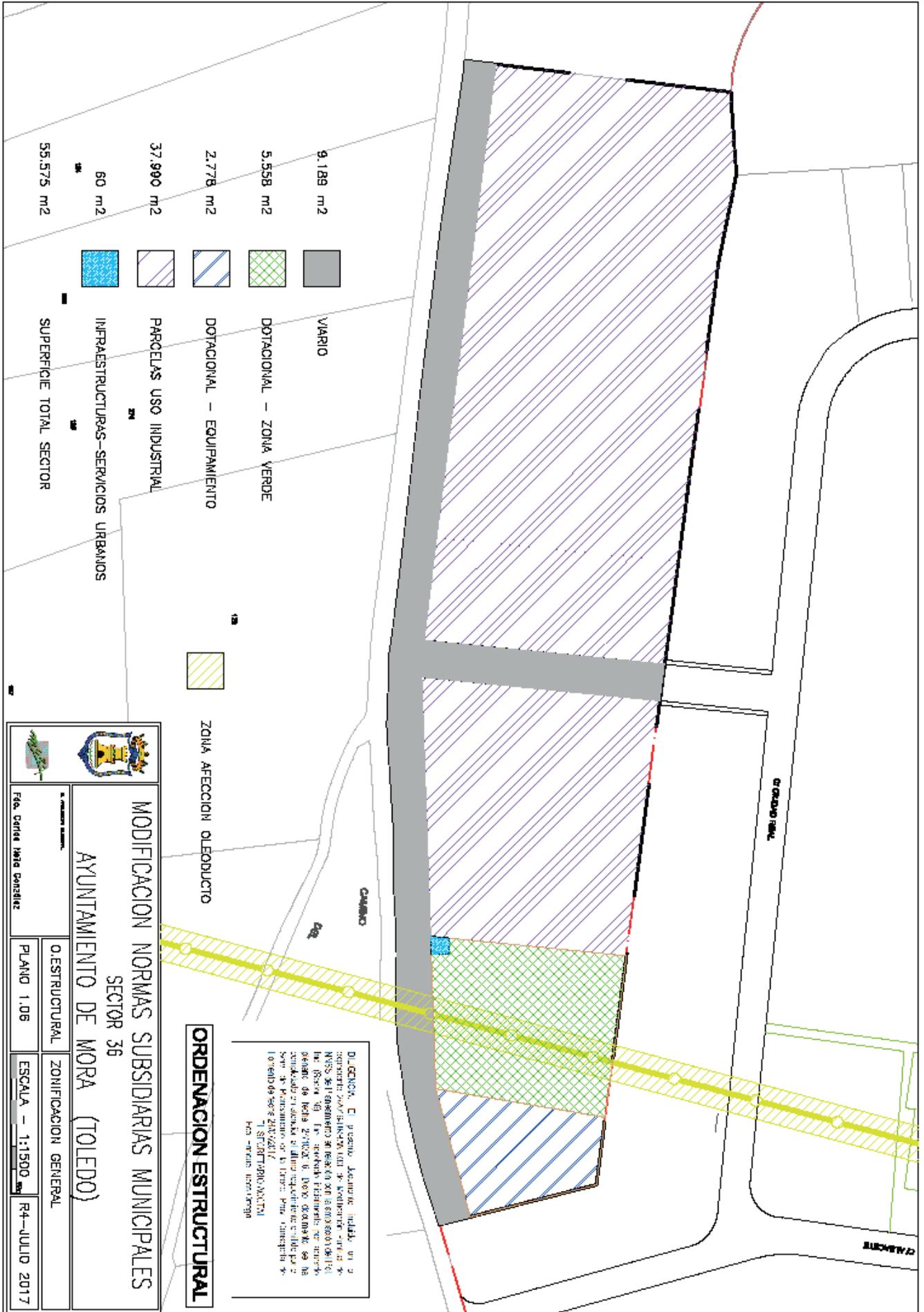


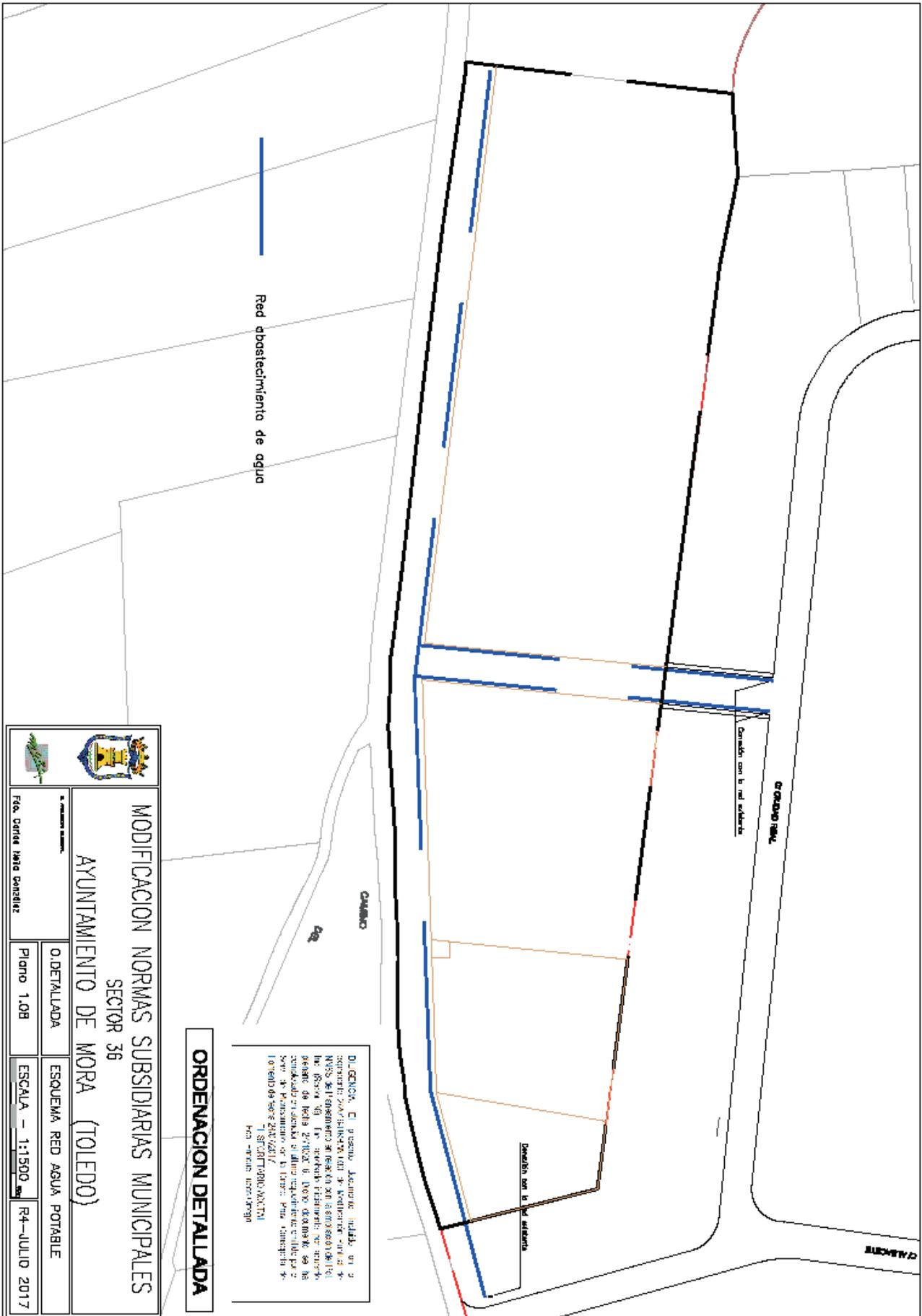


Código de verificación: 2017.00006234
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEbp/csv.jsp>







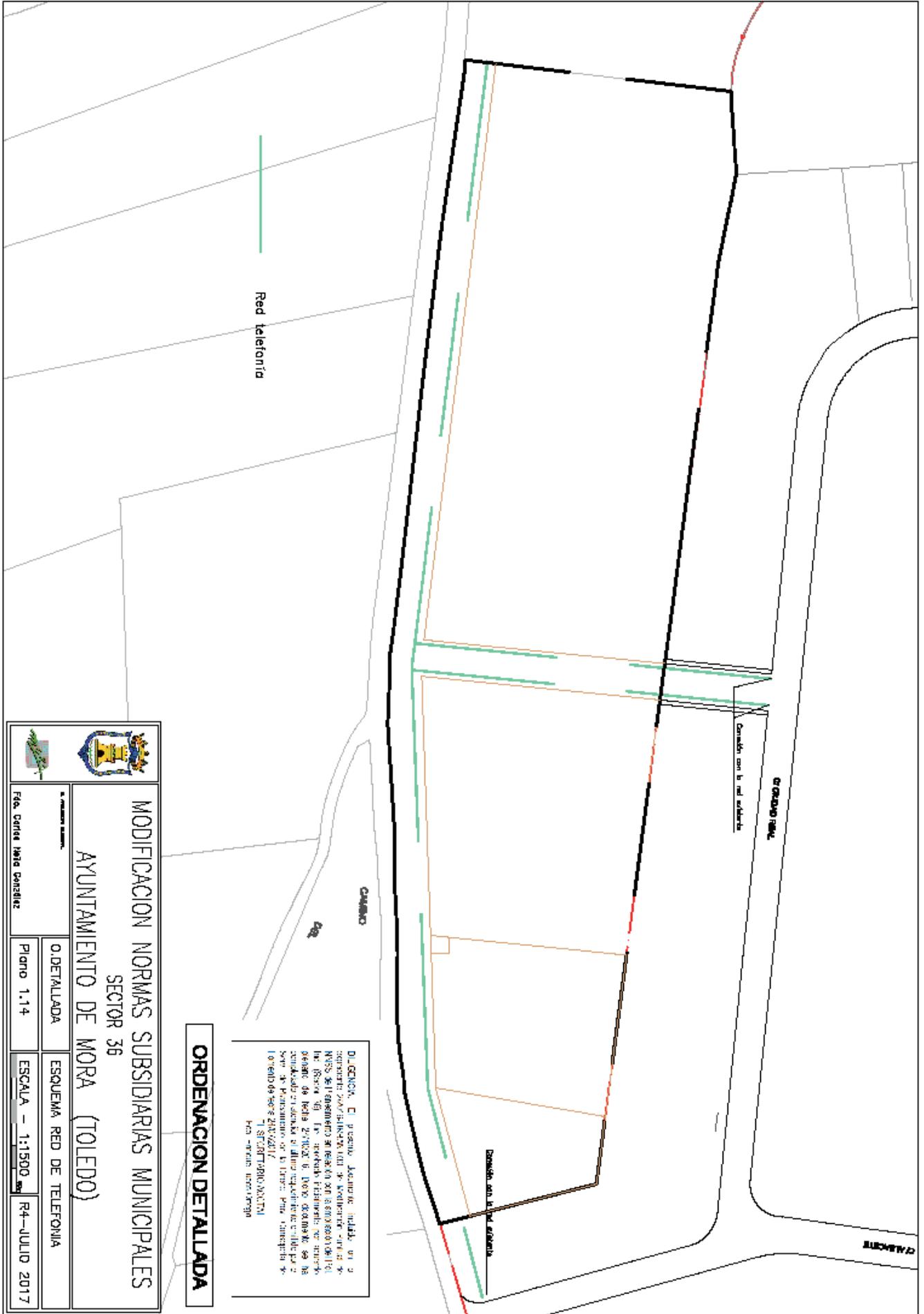


Red abastecimiento de agua

MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES	
AYUNTAMIENTO DE MORA (TOLEDO)	
SECTOR 36	
ORDENACION DETALLADA	
Fdo. Carlos José Canales	
O.DETALLADA	ESQUEMA RED AGUA POTABLE
Plano 1.0B	ESCALA - 1:1500
14-JULIO 2017	

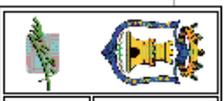
ORDENACION DETALLADA

DILIGENCIA. El presente documento incluye un a...
 NÚMERO DE LICENCIA: 2017/00006234
 FOLIO: 44
 FECHA: 19/12/2017
 AUTOR: Carlos José Canales
 TÍTULO: ORDENACION DETALLADA
 FOLIO: 44 DE 44



ORDENACION DETALLADA

MODIFICACION NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
SECTOR 36
AYUNTAMIENTO DE MORA (TOLEDO)



Edo. Carlos José González
O.DETALLADA
ESQUEMA RED DE TELEFONIA
Plano 1.14
ESCALA - 1:1500
R4-JULIO 2017

DIRECCION: El presente documento, redactado en el momento de la redacción del presente proyecto de modificación de las Normas Subsidiarias Municipales del Ayuntamiento de Mora (Toledo), tiene por objeto establecer el plano de ordenación detallada de la red de telefonía en el sector 36 del Plan Urbanístico Municipal nº 2010/09 del Ayuntamiento de Mora (Toledo).

T. SECRETARÍA MUNICIPAL
Mora - Avda. Libertad nº 1

