



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE NUMANCIA DE LA SAGRA

Anuncio sobre aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial y modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector Industrial S-8 de las NN.SS. de Numancia de la Sagra, tramitado a instancias de Hermanos Martín Canelo, S.L.

Por acuerdo del pleno de fecha 28 de mayo de 2020 se aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial y modificación del Proyecto de Reparcelación del Sector Industrial S-8 de las NN.SS. de Numancia de la Sagra, tramitado a instancias de Hermanos Martín Canelo, S.L., lo que se publica a los efectos de los artículos 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, 157.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 57.1 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU, aprobado por el Decreto 29/2011, de 19 de abril, publicándose a continuación el texto íntegro de las normas urbanísticas del Plan Parcial.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, en aplicación de los artículos 112.3 y 114.1.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, no cabrá recurso en vía administrativa y, por tanto, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo directo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo de la disposición impugnada, de conformidad con los artículos 10.1.b) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El presente acuerdo también incluye la aprobación de un proyecto de reparcelación, que carece de la naturaleza de disposición general y constituye un instrumento de gestión o ejecución urbanística, así que contra el mismo podrá interponerse, a su elección, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que adoptó el acuerdo en el plazo de un mes desde la publicación de dicho acuerdo en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha", o bien interponer recurso directo contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Toledo en el plazo de dos meses a contar desde la recepción de la notificación, en el entendido de que, si opta por interponer el recurso de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta tanto conste resolución expresa del recurso de reposición o se haya producido la desestimación presunta por silencio negativo del mismo, en cuyo momento podrá interponer el recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses desde la resolución expresa o presunta de la reposición, ello a tenor de lo dispuesto por los artículos 112.1 y 123 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 8.1 y 46.1 y 4 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

#### **MODIFICACIÓN 02: CORRECCIONES EN LAS ORDENANZAS DEL SECTOR YA EXISTENTES (se mantienen ambas)**

##### **MODIFICACIÓN 02.1: CORRECCIÓN RELATIVA A LA ORDENANZA INDUSTRIAL GRADO 1)**

Con el fin de responder a la demanda actual de naves industriales del tipo logístico de mayor altura (hasta 15,00 m), se propone corregir la Ordenanza Industrial Grado 1) para que, sin modificar su edificabilidad (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) o número de plantas (2 plantas), permita la construcción de naves de este tipo, es decir, con una altura máxima de hasta 15,00 m.

#### **ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL GRADO 1):**

–CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

...

Urbanizable

–USOS DEL SUELO: Industrial.

–TIPOLOGÍA: Edificación abierta, Aislada o Agrupada siempre y cuando no queden medianeras vistas.

–CONDICIONES DE USO: Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor. Se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas e industriales de transformación y estaciones de servicios y reparación del automóvil. Asimismo, se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afecten a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 50% de la superficie total construida. Uso principal. Industria Taller y Almacén.

–USOS COMPATIBLES Vivienda, comercio, oficinas y equipamientos.

Vivienda: Por parcela para el propietario o el vigilante hasta un 25% de la superficie total construida posible.

Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad como son los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, los hoteleros y los garajes.



### Clasificación

a) Por el tipo de actividades:

–Oficinas: Se incluyen en este concepto las actividades de carácter administrativos y burocrático y los despachos profesionales.

–Comercial: Se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor.

–Locales de pública concurrencia: Corresponde con las actividades de ocio, esparcimiento y espectáculo en todas sus modalidades (bares y restaurantes; salas de fiestas y discotecas; cines, teatros y tablados; bingos, casinos y clubs recreativos o sociales; etc.)

–Hotelero: Se incluyen los locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas.

–Garaje aparcamiento: Corresponde a todo local destinado a la estancia de vehículos de motor, incluyendo el acceso al mismo

### 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 desempeñan.

–Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público cumplirán con las condiciones siguientes:

Anchura mínima 1,20 m. No se incluyen en esta condición las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos, éstas tendrán una anchura mínima de 1 m.

Número máximo de peldaños en un tramo: 16.

No se permiten los rellanos partidos o compensados.

Dimensión mínima de huella 27 cm; máxima de tabica 18,50 cm

Los pasillos interiores de los locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

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, salvo que dispongan de aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

–Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a partir de 100 m<sup>2</sup> construidos a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción. 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 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida.

c) Condiciones del uso comercial:

–Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se registrarán por lo establecido para el uso industrial, respecto a la compatibilidad con el uso residencial.

d) Condiciones de los locales de pública concurrencia:

–Los locales estarán insonorizados, siendo su nivel de ruido entre las 20:00 y las 8:00 h, no superiores a 5 dBA por encima del ruido de fondo medido en la vivienda más afectada, ni a 40 dBA medidos en el exterior del local.

–La ventilación de humos y olores, deberán realizarse por encima de la cubierta.

–Los locales que utilicen megafonía, deberán disponer en todos sus accesos de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas entre sí más de 1,5 m, al que no podrán dar otras dependencias.

• Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos, a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

d) Condiciones del uso hotelero:

–Las habitaciones para el alojamiento de los huéspedes cumplirán las condiciones de los locales vivideros.

–La superficie mínima de la habitación doble será de 12 m<sup>2</sup>.

–La superficie mínima de la habitación sencilla será de 7 m<sup>2</sup>.

e) Condiciones del uso de garaje-aparcamiento:

–La capacidad máxima de un garaje vendrá determinada por la relación de un vehículo por cada 20 m<sup>2</sup> construidos. La dimensión mínimas de una plaza será 2,20 x 4,50 m, debiendo disponer de acceso libre suficiente.

Los garajes se clasifican en:

1. Por su capacidad.

• Categoría 1ª hasta 3 vehículos.

• Categoría 2ª hasta 30 vehículos.

• Categoría 3ª más de 30 vehículos.

• Las rampas rectas para categoría 2ª y 3ª no sobrepasarán el 18% de pendiente, y las rampas en curva el 14%, medidas por su línea media.

En salidas directas a la acera, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 5% de 4 m de longitud dentro de la parcela, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 m.

• La anchura mínima de la rampa en sus tramos rectos será 3 m y en los tramos curvos 4 m.



- Las calles de acceso a las plazas de aparcamiento tendrán una anchura mín de 4,50 m.
- Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.
- El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior a 0,1% en volumen de óxido de carbono. En situaciones 2ª y 3ª dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico, responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando deba utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial.

En la categoría 2ª y 3ª, será obligatorio la instalación de un separador de grasas en el saneamiento previo a su vertido a la red general.

- USOS PROHIBIDOS: Los no señalados.
- SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA: 300,00 m<sup>2</sup>.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- OCUPACIÓN MÁXIMA: 80,00%.
- ALTURA MÁXIMA: Dos plantas o 15,00 m.
- NUMERO DE PLANTAS: 2.
- RETRANQUEOS:
  - A ALINEACIÓN PRINCIPAL: 3 m a calle.
  - A ALINEACIÓN SECUNDARIA: No se establece.
  - A LINDEROS Parcela: No se establece.
  - A TESTEROS: 5,00 m.

La carga y descarga y el aparcamiento de vehículos deberá resolverse en el interior de las parcelas. Se ubicará en el interior de cada parcela al menos una plaza de aparcamiento con dimensiones mínimas de 4,50 m x 2.20 m.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Para el uso industrial serán de aplicación las generales del apartado 4.4 de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra.

#### **MODIFICACIÓN 02.2: CORRECCIÓN RELATIVA A LA ORDENANZA INDUSTRIAL GRADO I A).**

Teniendo en cuenta el reajuste propuesto de la zona dotacional (superficie propuesta de 8.272,41 m<sup>2</sup> frente a los 7.755,88 m<sup>2</sup> aprobados actualmente) y la parcela de infraestructuras (superficie propuesta de 127,78 m<sup>2</sup> frente a los 407,41 m<sup>2</sup> aprobados actualmente), se produce una disminución de suelo lucrativo de 236,90 m<sup>2</sup> (superficie lucrativa propuesta de 96.204,46 m<sup>2</sup> frente a los 96.441,36 m<sup>2</sup> aprobados actualmente).

Con la intención de mantener la edificabilidad máxima del sector actualmente aprobada en 89.872,90 m<sup>2</sup>c, se procede a corregir la Ordenanza Grado I A), generando dos niveles de edificación.

- Nivel a: Edificabilidad 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Nivel b: Edificabilidad 0,8884 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL GRADO I A):**

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbanizable
- USOS DEL SUELO: Industrial-ALMACÉN-TERCIARIO.
- TIPOLOGIA: Edificación abierta, Aislada o Agrupada siempre y cuando no queden medianeras vistas.
- CONDICIONES DE USO: Uso principal. Industria Taller y Almacén.

Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor. Se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas e industriales de transformación y estaciones de servicios y reparación del automóvil. Asimismo, se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afecten a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 50% de la superficie total construida. Uso principal. Industria Taller y Almacén.

- USOS COMPATIBLES Vivienda, comercio, oficinas y equipamientos.

Vivienda: Por parcela para el propietario o el vigilante hasta un 25% de la superficie total construida posible.

Comprende todas las actividades de servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad como son los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, los hoteleros y los garajes.



### Clasificación

- a) Por el tipo de actividades:
- Oficinas: Se incluyen en este concepto las actividades de carácter administrativos y burocrático y los despachos profesionales.
  - Comercial: Se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor.
  - Locales de pública concurrencia: Corresponde con las actividades de ocio, esparcimiento y espectáculo en todas sus modalidades (bares y restaurantes; salas de fiestas y discotecas; cines, teatros y tablados; bingos, casinos y clubs recreativos o sociales; etc.)
  - Hotelero: Se incluyen los locales y edificios dedicados al alojamiento temporal de las personas.
  - Garaje aparcamiento: Corresponde a todo local destinado a la estancia de vehículos de motor, incluyendo el acceso al mismo.

### 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 desempeñan.
  - Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público cumplirán con las condiciones siguientes:
    - Anchura mínima 1,20 m. No se incluyen en esta condición las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos, éstas tendrán una anchura mínima de 1 m.
    - Número máximo de peldaños en un tramo: 16.
    - No se permiten los rellanos partidos o compensados.
    - Dimensión mínima de huella 27 cm; máxima de tabica 18,50 cm.
    - Los pasillos interiores de los locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.
- 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, salvo que dispongan de aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.
  - Se dispondrá de aseos independientes para cada sexo a partir de 100 m<sup>2</sup> construidos a razón de un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción. 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 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida.
- c) Condiciones del uso comercial:
- Los comercios que manipulan o almacenan productos clasificados como molestos, insalubres, nocivos o peligrosos se registrarán por lo establecido para el uso industrial, respecto a la compatibilidad con el uso residencial.
- d) Condiciones de los locales de pública concurrencia:
- Los locales estarán insonorizados, siendo su nivel de ruido entre las 20:00 y las 8:00 h, no superiores a 5 dBA por encima del ruido de fondo medido en la vivienda más afectada, ni a 40 dBA medidos en el exterior del local.
  - La ventilación de humos y olores, deberán realizarse por encima de la cubierta.
  - Los locales que utilicen megafonía, deberán disponer en todos sus accesos de un vestíbulo previo insonorizado con doble puerta, separadas entre si más de 1,5 m al que no podrán dar otras dependencias.
  - Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos, a razón de un retrete y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup> construidos o fracción.
- e) Condiciones del uso hotelero:
- Las habitaciones para el alojamiento de los huéspedes cumplirán las condiciones de los locales vivideros.
  - La superficie mínima de la habitación doble será de 12 m<sup>2</sup>.
  - La superficie mínima de la habitación sencilla será de 7 m<sup>2</sup>.
- e) Condiciones del uso de garaje-aparcamiento:
- La capacidad máxima de un garaje vendrá determinada por la relación de un vehículo por cada 20 m<sup>2</sup> construidos.
  - La dimensión mínimas de una x 4,50 m., debiendo disponer de acceso libre suficiente.
  - Los garajes se clasifican en:
    1. Por su capacidad.
      - Categoría 1ª hasta 3 vehículos.
      - Categoría 2ª hasta 30 vehículos.
      - Categoría 3ª más de 30 vehículos.
    - Las rampas rectas para categoría 2ª y 3ª no sobrepasarán el 18% de pendiente, y las rampas en curva el 14%, medidas por su línea media.
  - En salidas directas a la acera, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 5% de 4m. de longitud dentro de la parcela, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 m.
  - La anchura mínima de la rampa en sus tramos rectos será 3 m y en los tramos curvos 4 m.



- Las calles de acceso a las plazas de aparcamiento tendrán una anchura mínima de 4,50 m.
- Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje- aparcamiento, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar hierro al descubierto.
- El recinto de garaje o aparcamiento en situaciones 2ª y 3ª deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego, con aislamiento acústico de 50 fanos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior a 0,1% en volumen de óxido de carbono. En situaciones 2ª y 3ª dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico, responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando deba utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización especial.

En la categoría 2ª y 3ª, será obligatoria la instalación de un separador de grasas en el saneamiento previo a su vertido a la red general.

–USOS PROHIBIDOS: Los no señalados.

–SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA: 1.000,00 m<sup>2</sup>.

–EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

Nivel a) 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Nivel b) 0,8884 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–OCUPACIÓN MÁXIMA: 80,00%.

–ALTURA MÁXIMA Dos plantas o 15,00 m.

–NUMERO DE PLANTAS: 2.

–RETRANQUEOS:

A ALINEACIÓN PRINCIPAL 3 m a calle.

A ALINEACIÓN SECUNDARIA: No se establece.

A LINDEROS Parcela: No se establece.

A TESTEROS: 5,00 m.

La carga y descarga y el aparcamiento de vehículos deberá resolverse en el interior de las parcelas.

Se ubicará en el interior de cada parcela al menos una plaza de aparcamiento con dimensiones mínimas de 4,50 m x 2,20 m.

CONDICIONES ESTÉTICAS: Para el uso industrial serán de aplicación las generales del apartado 4.4 de las Normas Subsidiarias de Numancia de la Sagra.

Numancia de la Sagra, 5 de junio de 2020.–El Alcalde, Juan Carlos Sánchez Trujillo.

N.º1.-2216