pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

mayo 2017

noblejas (toledo)



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS ARQUITECTOS: JULIO GÓMEZ / JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA

pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

MEMORIA

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS ARQUITECTOS: JULIO GÓMEZ / JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA mayo 2017

noblejas (toledo)



Pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

noblejas (toledo)

promotor: ayuntamiento de noblejas

arquitectos: j. gómez / j. martínez-atienza

plan especial de reforma interior de mejora memoria

Índice

1. M	lemoria informativa	3
1.1. 1.1.1. 1.1.2. 1.1.3. 1.1.4. 1.1.5. 1.1.6.	Antecedentes. Objeto y ámbito. Marco legal. Ordenación urbanística vigente Clase y contenido del PERIM Promotor. Equipo técnico redactor.	2 6 6
1.2. 1.2.1. 1.2.2. 1.2.3. 1.2.4. 1.2.5. 1.2.6. 1.2.7. 1.2.8. 1.2.9.	Características del medio físico Marco territorial Localización y descripción del ámbito Topografía Geología Suelos Hidrografía Climatología Vegetación y actividad agrícola Protección ambiental	7 8 9 10 11 11
1.3. 1.3.1. 1.3.2. 1.3.3. 1.3.4. 1.3.5.	Características del medio urbano	12 12 13
1.4. 1.4.1. 1.4.2. 1.4.3.	Estado actual de los terrenos Usos actuales Edificaciones existentes Infraestructuras existentes	13 13
1.5. 1.5.1.	Estructura de la propiedad Parcelas incluidas en el ámbito	
1.6. 1.6.1. 1.6.2. 1.6.3.	Características urbanísticas	15 16
1.7. 1.7.1. 1.7.2. 1.7.3. 1.7.4.	Afecciones impuestas por la legislación sectorial	18 18 18
1.8. 1.8.1. 1.8.2. 1.8.3. 1.8.4.	Legislación de aplicación Legislación básica urbanística y de ordenación del territorio Legislación básica sectorial Otras normas e instrumentos Instrumentos de ordenación territorial vigentes	18 19 20
2. N	lemoria justificativa	22
2 1	Descripción y justificación de la ordenación	23

2.1.1.	Descripción general de la ordenación	
2.1.2.	Obtención de una unidad funcional correctamente integrada y conectada cor	
2.1.3.	entorno	
2.1.4.	Edificabilidades	24
2.1.5.	Criterios de la Ordenación Detallada	
2.1.6.	Parcelas residenciales	
2.1.7. 2.1.8.	Equipamientos	
2.1.0.	Destino de la totalidad del suelo dotacional de la UA 66 a equipamientos	
	Edificaciones existentes a conservar o a declarar fuera de ordenación	
	Reserva para viviendas protegidas	
2.1.12.	Impacto sobre la población afectada y consecuencias socioeconómicas	
2.2.	Descripción y justificación de los estándares urbanísticos	
2.2.1.	Red viaria y aparcamientos	
2.2.2. 2.2.3.	Suelo para uso dotacional	
2.2.4.	Resumen de cesiones al Ayuntamiento	
2.3.	Unidades de actuación y estudios de detalle	30
2.3.1.	Delimitación de unidades de actuación urbanizadora	. 30
2.3.2.	Delimitación de áreas de reajuste por Estudio de Detalle	. 30
2.4.	Superficies y aprovechamientos	. 31
2.4.1.	Superficies resultantes de la ordenación	
2.4.2. 2.4.3.	Cuadro de aprovechamientos	
2.5.	Infraestructuras	
2.6.	Protección ambiental	
2.7.	Documentación adicional del PERIM (art. 96 del RP)	
2.7.1.	Justificación detallada de la modificación y mejoras para el bienestar de población	
2.7.2.	Justificación de que la mejora respeta las directrices definitorias de la estrate	
217121	de evolución urbana y ocupación del territorio	
2.7.3.	Justificación de los condicionantes del artículo 120 de RP	. 35
2.8.	Gestión	35
2.8.1.	Régimen de gestión	
2.8.2.	Régimen de ejecución	. 35
3. Ar	nexos	36
3.1.	Ficha urbanística de la Unidad de Ejecución UA66 (NNSS)	. 37
3.2.	Ficha urbanística de la Unidad de Actuación 66 (PERI)	. 38
3.3.	Ficha de gestión urbanística de ámbito de suelo urbano no consolidado sujeto operación de reforma interior (anexo II NTP 2010/11369)	
3 /	Cuadros rosumon dal ámbito da ordanación	<i>1</i> 1

1. Memoria informativa

1.1. Antecedentes

1.1.1. Objeto y ámbito

El presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) tiene por objeto establecer la ordenación detallada de la Unidad de Actuación 66 de las Normas Subsidiarias (NNSS) Municipales de Planeamiento.

Las citadas NNSS establecen, al norte del núcleo urbano y junto a la Avenida de Europa, tres unidades de ejecución denominadas 66, 67 y 73. Con el objeto de proceder de forma conjunta a su desarrollo urbanístico, en 2009 fue tramitado un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) promovido por una Agrupación de Interés Urbanístico, denominada "Eras bajas" y constituida al efecto. Dicho PAU obtuvo aprobación definitiva con fecha 15 de marzo de 2011, pero no llegó a publicarse, por lo que no llegó a entrar en vigor.

El Ayuntamiento ha considerado conveniente tomar la iniciativa de formular un nuevo Programa de Actuación Urbanizadora, en este caso relativo únicamente a la unidad 66, considerando que el desarrollo de esta resulta especialmente conveniente para dar continuidad física y funcional al área urbana configurada en el antiguo paraje de la Malvasía y de la Huerta de la Viña, y el entorno de la nueva plaza, que alberga importantes dotaciones ciudadanas.

La opción de limitarse al desarrollo de solo una de las tres unidades responde tanto a las condiciones objetivas actuales de la actividad inmobiliaria como al hecho de que tal unidad constituye una cuña pendiente de consolidación en un conjunto urbanizado y edificado en su práctica totalidad, mientras que las otras dos ocupan posiciones más periféricas y con menor incidencia en la dinámica urbana.

Por tanto, el ámbito de la actuación corresponde a la citada unidad 66, con las consideraciones que se describen más adelante.

1.1.2. Marco legal

El PERIM sigue las determinaciones fijadas por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, y en concreto sus artículos 29 y 38, así como el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (RP), aprobado por Decreto 248/2004, de 14/09/2004, en sus artículos 85 al 96.

La tramitación para la aprobación del PERIM seguirá lo establecido en la normativa vigente.

El artículo 85 del RP establece en su punto 1:

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, la estructural (OE) en áreas de suelo urbano (SU) con cualquiera de las finalidades siguientes:

- a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.
- b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.

En referencia a las clases de Planes Especiales de Reforma Interior, el artículo 86 del RP establece:

- Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).
- 2. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) concretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada (OD) del ámbito que comprendan.
- 3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

En nuestro caso, las referencias al Plan de Ordenación Municipal deben considerarse aplicadas a las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento.

A su vez, el artículo 88 detalla las determinaciones que contendrán los PERIM:

- Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) son las integrantes de la ordenación detallada (OD) definido en el artículo 20 de este Reglamento.
- 2. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) forme parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), el establecimiento de las determinaciones a que se refiere el artículo 20.7 podrá remitirse al Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.
- 3. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) pueden modificar:
 - a) La ordenación detallada (OD) definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.
 - b) La ordenación estructural (OE) a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo siguiente.

Los artículos 90 y siguientes del mismo texto legal establecen la documentación de que deben constar los PERI, cuyos términos se desarrollan a lo largo del presente documento.

1.1.3. Ordenación urbanística vigente

El planeamiento general vigente en el municipio de Noblejas son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento (NNSS), aprobadas en 2000, que califican el suelo incluido en el ámbito como Suelo Apto para Urbanizar de Ordenación Pormenorizada Residencial Unifamiliar (OP).

Como se aprecia, las vigentes NNSS utilizan una terminología para la clasificación del suelo anterior a la LOTAU. En dichas normas, el Suelo Apto para Urbanizar, con independencia de su uso característico, se divide en dos tipos:

- De Ordenación Pormenorizada, dividido en Unidades de Ejecución y a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior. Esta denominación se aplica a pequeños ámbitos incluidos en su mayoría en el actual casco urbano.
- Sin Ordenación Pormenorizada, dividido en Sectores y a desarrollar mediante Planes Parciales. Incluye ámbitos de mayor tamaño situados claramente fuera del casco urbano actual.

Este segundo tipo de suelo corresponde puntualmente al Suelo Urbanizable (SUB), mientras que el primero podría asimilarse al Suelo Urbano no Consolidado (SUNC) a desarrollar por unidades de actuación, en la terminología de la LOTAU. Así lo considera el PAU formulado en 2011 y es de hecho la única forma de que pueda ser desarrollado mediante PERI.

Por tanto, en el presente documento la *Unidad de Ejecución 66 del Suelo Apto para Urbanizar de Ordenación Pormenorizada* se denomina *Unidad de Actuación 66* en Suelo Urbano No Consolidado.

1.1.4. Clase y contenido del PERIM

El presente plan es un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, que introduce innovación urbanística en las determinaciones de ordenación establecidas en las NNSS.

Conforme al número 3 del artículo 86 del RP:

Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

Equivalen al POM las vigentes NNSS y el ámbito de referencia es el que éstas determinan para la unidad de actuación. De acuerdo a lo establecido en el artículo 90 del RP, el PERI está compuesto de la siguiente documentación:

- Memoria informativa y justificativa
- Planos de información
- Normas urbanísticas
- Planos de ordenación

No se incluye Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos por no existir en el ámbito elementos que así lo exijan.

A su vez, por su condición de PERI de Mejora, debe incluir la documentación adicional descrita en el artículo 96 de RP y, en entre ella, un *Documento de Refundición* que se añade al contenido antes señalado.

1.1.5. Promotor

El presente PERIM es promovido por el Ayuntamiento de Noblejas, dentro de la alternativa técnica incluida en el PAU para el desarrollo urbanístico por gestión directa de la Unidad de Actuación 66 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

1.1.6. Equipo técnico redactor

Los redactores del PERIM son Julio Gómez Martín y Javier Martínez-Atienza Rodrigo, arquitectos colegiados n° 6018 y 6272 del COAM y habilitados n° 300 y 299 del COACM.

1.2. Características del medio físico

1.2.1. Marco territorial

El municipio de Noblejas se localiza al noreste de la provincia de Toledo, en su encuentro con la de Madrid. Pertenece a la comarca de La Mancha, en la subcomarca conocida como Mesa de Ocaña. Su término municipal tiene una superficie de 70 Km². Limita al norte con el término de Colmenar de Oreja (Madrid), del que le separa el río Tajo; al este con Villarrubia de Santiago y Villatobas, al suroeste con Ocaña y al oeste con el antiguo territorio de Oreja, hoy parte de Ontígola.

La Mesa de Ocaña es una comarca bien definida, una llanura bordeada al norte por el valle del Tajo y al sur por el del río Cedrón, y ocupada por grandes términos municipales (Ocaña, Villarrubia, Santa Cruz de la Zarza o Villatobas) y otros de menor tamaño, como los citados Noblejas, Ontígola o Ciruelos. La población suele concentrarse en un solo núcleo por municipio. Estos núcleos se encuentran bien comunicados entre sí y relativamente cercanos a la región metropolitana madrileña.

1.2.2. Localización y descripción del ámbito

La Unidad de Actuación 66 se encuentra situada al norte del núcleo urbano de Noblejas, en una zona de reciente expansión de carácter residencial y dotacional, que ha ocupado los últimos terrenos llanos previos a los primeros barrancos que descienden hacia el valle del Tajo. Esa área ha adquirido una nueva centralidad por la construcción de la gran plaza en la que se ubica la Casa Consistorial y otros equipamientos de intenso contenido cívico, en un denso contexto de diversas promociones residenciales.

Esta nueva zona urbana está presidida por la citada plaza y el edificio histórico de la Bodega García de la Rosa, recientemente rehabilitada. Ambos inmuebles configuran parcialmente un amplio espacio libre conocido como plaza del Cristo; detrás de ellos se desarrollan importantes actuaciones que ocupan los antiguos parajes de La Malvasía y la Huerta de la Viña, y que han convertido el entorno en una de las áreas de mayor dinamismo del núcleo urbano.

La conexión de esta zona con el casco se realiza a través de la avenida de Europa, importante calle en sentido norte-sur que bordea tanto la propia plaza como la citada del Cristo y que da acceso a las distintas manzanas de viviendas del conjunto.

Precisamente la definitiva configuración de esta avenida y de las parcelas, hoy desocupadas, que la limitan por el este son el objeto del presente PERI.

El ámbito de la unidad de actuación tiene forma irregular, alargada en sentido norte-sur. Forma parte de una manzana aproximadamente triangular, bordeada al oeste por la avenida de Europa, al este por la calle del Dr. García del Pino y su prolongación, por un camino existente, hasta dicha avenida y al sur por la calle de los Héroes del Cascorro. De esta manzana, la UA ocupa aproximadamente la mitad situada al noroeste, incluyendo la casi totalidad de su frente a la avenida. La otra mitad está ocupada por parcelas que el planeamiento considera dentro del suelo urbano consolidado.

El ámbito concreto de la UA linda al oeste con la citada avenida, al noreste con el camino y al sur y al sureste con varias parcelas en su mayor parte edificadas. Los límites descritos de detallan en el siguiente cuadro:

LINDERO	FINCA COLINDANTE
OESTE	AVENIDA DE EUROPA
SUR	FINCA CATASTRAL 01 DE LA MANZANA 26602 (PARCIALMENTE INCLUIDA EN EL ÁMBITO)
ESTE	FINCAS CATASTRALES 02, 03, 06, 07, 08, 09, 10 Y 11 DE LA MANZANA 26602 Y CAMINO
NORTE	FINCA CATASTRAL 07 DE LA MANZANA 26602 (PARCIALMENTE INCLUIDA EN EL ÁMBITO)

Según la suma de las parcelas incluidas, la superficie del ámbito delimitado es de 7.076 ${\rm m}^2$.

1.2.3. Topografía

Orográficamente, el término municipal de Noblejas se compone de dos amplias zonas muy claramente diferenciadas: una pequeña proporción del mismo, situada en el extremo meridional del territorio, forma parte de la Mesa de Ocaña, extensa llanura caracterizada por su planitud y la ausencia de accidentes topográficos; el resto

corresponde a los fuertes y abruptos barrancos que, salteados de pequeños llanos cultivados, descienden hasta la vega del río Tajo, que bordea el término por el norte. La zona alta del territorio municipal oscila entre los 720 y 750 m de altitud, mientras que al norte, en la llamada Veguilla junto al Tajo, la cota altimétrica ronda los 510 m.

El núcleo urbano se sitúa en el extremo septentrional de la Mesa, donde la planicie se encuentra con el inicio de los barrancos que bajan al valle. El ámbito del sector forma parte en su integridad de esta planicie, sin ningún accidente digno de consideración. Según el levantamiento topográfico realizado al efecto, en el tramo correspondiente a la unidad la avenida de Europa tiene una suave pendiente descendente hacia el norte. El descenso es más acusado en el camino, que baja hacia el suroeste. Los terrenos en sí son prácticamente llanos, quedando en el extremo norte algo más bajos que la propia avenida.

1.2.4. Geología

Las características estructurales y litológicas que definen estos parajes son las terrazas terciarias del río Tajo y las calizas que dan lugar a la Mesa de Ocaña. Toda la comarca queda enmarcada dentro de la amplia cuenca terciaria del Tajo, de origen lacustre, constituida por facies evaporíticas miocenas y calizas del pontiense.

Estratigráficamente, la serie que da lugar a la Mesa de Ocaña presenta un tramo inferior de edad vindoboniense, formado por unidades litológicas muy diversas con frecuentes cambios laterales de facies. La potencia del conjunto supera los 150 metros, aunque no es visible el muro de la formación. Sobre este tramo basal, aparece la Facies Blanca, denominada así por sus tonalidades que varían desde el gris blanquecino al blanco; sin embargo en la zona meridional se observan intercalaciones de elementos arcillosos y yesíferos de colores rojizos. Su potencia es de 50-60 metros y está constituida por yesos, margas yesíferas, margas y calizas, con frecuentes lentejones y cambios laterales de facies. El tramo superior, datado como Pontiense (Mioceno superior) reposa mediante discordancia erosiva sobre el tramo anterior. Es una formación compleja cuyas facies típicas son unas calizas lacustres compactas, de tonos grisáceos y cremas, con fósiles de moluscos dulceacuícolas.

Las calizas de los páramos aparecen localmente carstificadas, con niveles de calizas margosas blanquecinas y calizas nodulosas. Su máxima potencia la alcanzan en la zona de Ocaña-Noblejas, con 12-14 metros, mientras que en otros puntos de la Mesa estas calizas llegan a desaparecer. Finalmente, coronando las series miocenas, existe un conjunto de arcillas, arcillas arenosas, conglomerados, areniscas y caliche de tonos rojizos, en discordancia erosiva sobre la serie anterior. Hacia techo de esta formación aumenta notablemente el contenido de carbonato cálcico, llegando a formarse un potente caliche. Por encima de este caliche, se encuentran unas arcillas arenosas de colores pardo-rojizos que pueden alcanzar los 6 metros de potencia.

En cuanto a las terrazas que forman parte de la cuenca fluvial del Tajo, son un conjunto morfológico localizado en el valle, labrado en los materiales miocenos que rellenan la fosa del Tajo. Este dispositivo topográfico se caracteriza, en los parajes situados en torno a la zona que nos ocupa, por su notable amplitud; ésta, a su vez, ha permitido, en el

pasado y en circunstancias climáticas favorables, el desarrollo de unos extensos glacis, cuya topografía se encuentra muy degradada por la erosión lineal efectuada por los colectores del Tajo. Junto a estas rampas se disponen, en el paisaje interior del valle, una serie de escalones fluviales que caracterizan el lugar. El factor común de todos los niveles fluviales radica en su composición: casi exclusivamente están formados por aportes longitudinales (calizas mesozoicas) bien rodados y granoclasificados por las aguas del Tajo.

Cabe destacar que, mientras que las terrazas de otros ríos de la cuenca del Tajo se caracterizan por su escasa o moderada potencia, los aluviones de este río pueden presentar, en sectores como el que nos ocupa, espesores muy importantes en sus niveles de terraza inferiores. Casi siempre, estas terrazas tienen una estratigrafía muy constante; en el muro se aprecia una unidad fluvial afectada en todo su conjunto por intensas y bruscas deformaciones que dislocan los diferentes lechos de cantos y arenas; sobre esta unidad reposa, en discordancia, otro conjunto horizontal formado por unidades litológicas de material fino y grueso.

Esta repetida secuencia interfiere de manera notable el carácter climático que presentan las terrazas del Tajo en lo que concierne a las fases de acumulaciones e incisión que han determinado la existencia de estas unidades morfológicas. Así, los períodos de aluvionamiento muestran mecanismos muy similares a los que tienen lugar en las "terrazas tectónicas"; las anomalías y hundimientos sufridos en esta zona durante el Cuaternario han dirigido el curso del río y han traído la sedimentación de nuevas capas aluviales sobre las anteriores unidades afectadas por las deformaciones; este hecho ha favorecido de una manera decisiva la potencia de los aluviales, que en algunos casos alcanzan espesores de 50 a 60 metros. Una vez acumulados todos estos materiales, las aguas del Tajo comenzaron a incidir sobre la enorme masa aluvial sedimentada. A lo largo de esta secuencia de incisión, algunas etapas de estabilidad han modelado algunas topografías planas, mientras que otras, acompañadas de sedimentación, han dando lugar a nuevos dispositivos que se hallan empotrados y apoyados en la masa aluvial antigua de esta zona.

1.2.5. Suelos

Estudios geotécnicos realizados en la zona próxima al ámbito de la unidad indican la existencia de una capa de suelo vegetal de escasa potencia, bajo la que se desarrolla una litología variada de arenas limosas marrones, blanquecinas y rojizas, sin presencia de roca masiva y escasa de arcillas. Se trata en conjunto de un suelo apto para cimentación convencional.

1.2.6. Hidrografía

La hidrografía de la comarca está marcada claramente por la presencia del río Tajo, cuyo curso fluvial delimita los términos municipales de Noblejas y Colmenar de Oreja. El río discurre al norte de la Mesa de Ocaña, de forma que el desnivel acusado producido entre estas dos topografías da lugar a unas vertientes surcadas por una serie de torrentes y barrancos que tienen su origen en los numerosos manantiales que afloran en el borde de la Mesa.

En las proximidades de Noblejas destacan los siguientes cursos fluviales que aportan sus aguas al río Tajo: arroyo de Valdevillarrubia, arroyo de Valdelahiguera, arroyo del Carríl, arroyo de la Fuente del Berralo y arroyo de Valdecelada. Todos ellos marcan claramente las características morfológicas de las vaguadas situadas en la zona norte de la Mesa de Ocaña.

En las proximidades de la zona de actuación se observa un suave barranco, más allá de la calle del Dr. García del Pino, que pronto se une al denominado de la Fuente Nueva. No obstante, el ámbito de la unidad es ajeno a estos accidentes y queda considerablemente alejado de cualquiera de los cauces.

1.2.7. Climatología

El clima regional es el característico de la submeseta meridional. Se trata de un clima interior de matiz continental acusado, aislado de las influencias marítimas por relieves periféricos. Presenta una alternancia entre la dependencia de situaciones adventivas y las originadas por mecanismo autónomos. La situación de asilamiento origina la formación de células anticiclónicas frecuentes en invierno, situaciones de pantano barométrico en verano y la formación de movimientos convectivos en este último período del año y en las estaciones equinocciales. Además hay que tener en cuenta que la presencia del anticiclón de las Azores es frecuente a lo largo del año, especialmente en verano.

Las precipitaciones son en general escasas y acusando en su distribución anual el carácter convectivo de muchas de ellas; por ello, el máximo corresponde a las estaciones equinocciales, con veranos de carácter seco.

Las temperaturas acusan fuertemente el carácter de continentalidad del territorio; las amplitudes anuales son elevadas, superando ampliamente los 20°C en muchos casos, a pesar de que la distancia al mar es relativamente corta; las situaciones estables del invierno propician un progresivo enfriamiento del aire, lo que origina frecuente nieblas, heladas y el carácter muy frío de los meses invernales. En general las temperaturas medias oscilan entre 5 y 7,5 °C en el mes de enero y entre 22,5 y 25°C en el mes de julio. Los vientos dominantes son de componente oeste y suroeste.

1.2.8. Vegetación y actividad agrícola

Los escasos parajes llanos situados al norte del núcleo urbano se han explotado tradicionalmente con agricultura de secano, el olivar y la vid. Por su proximidad al casco antiguo, el ámbito de la unidad se destinó en su mayoría al uso de era, si bien durante las últimas décadas se ha abandonado cualquier actividad agrícola en las distintas parcelas.

1.2.9. Protección ambiental

El tradicional uso agrícola previo a su transformación urbana implica la inexistencia en el ámbito del sector de ningún reducto de vegetación natural. Su proximidad al medio habitado y su acondicionamiento como eras también ha impedido la conservación o el desarrollo de agrupaciones florísticas o faunísticas de interés. Como resultado de todo ello, los terrenos de la unidad no han sido incluidos en ningún ámbito de protección medioambiental.

1.3. Características del medio urbano

1.3.1. Aproximación al municipio de Noblejas

Noblejas es una localidad de oscuros orígenes medievales, vinculados a la actualmente despoblada villa de Oreja. Perteneció a la Orden de Santiago y fue finalmente señorío del Ducado de Noblejas.

Históricamente se dedicó al cultivo de cereal y a la producción de vino y aceite, así como a la recolección de esparto y al ganado ovino y caprino. A principios del siglo XX alcanzó los 3.000 habitantes, que se mantuvieron con altibajos hasta la expansión más reciente, en que ha llegado a superar los 3.500.

La producción vinícola, de larga tradición, tuvo gran desarrollo en las últimas décadas del siglo. Su elaboración mecanizada y la comercialización a gran escala sentaron las bases de una economía moderna liberada de la agricultura de subsistencia.

En la actualidad, la población activa se dedica principalmente a los servicios (más del 50%), a la industria (casi el 30%) y a la construcción (en torno al 15%), siendo la agricultura en este sentido una ocupación casi residual (menos del 5%). Esto refleja una realidad económica relativamente avanzada, con una fuerte presencia de la actividad industrial. De hecho, se cuentan más de 60 empresas de este carácter, así como más de un centenar de empresas comerciales.

1.3.2. Descripción y evolución del núcleo urbano

La población de Noblejas reside en un único núcleo urbano situado al sur del término municipal. Dicho núcleo se situó originariamente junto a los barrancos antes citados, que aseguraban puntos de fácil defensa y, sobre todo, proximidad a las fuentes de agua que manaban en los puntos de discontinuidad geológica.

En tiempos recientes fue extendiéndose hacia la zona más llana de mediodía, englobando la carretera que previamente bordeaba por el sur el abrupto caserío original, y buscando el contacto con la línea del ferrocarril.

Una vez en el llano, el conjunto urbano comenzó un ensanche en sentido transversal, siguiendo de forma espontánea la línea de la carretera. De este modo, tanto al este como al oeste se han dispuesto en las últimas décadas construcciones diversas, en su mayoría de carácter industrial, o vinculadas a la propia carretera.

Al norte del casco, entre las vaguadas de las fuentes Vieja y Nueva, quedó un amplio espacio agrícola conocido como La Malvasía y destinado a usos agrícolas, que en las últimas décadas ha quedado incorporado al conjunto urbanizado con diversas actuaciones de vivienda unifamiliar o colectiva y de carácter dotacional. La zona más oriental, sin embargo, ha sido parcialmente ocupada de forma más espontánea con edificaciones auxiliares agrícolas y, en las proximidades del casco, por algunas viviendas.

1.3.3. Relación del ámbito con su entorno urbano

Pese a su reciente desarrollo, la nueva área urbana del norte del casco ha quedado correctamente integrada en el mismo, conformando un tejido edificado asimilable al tradicional aunque con mayor orden geométrico. En el conjunto destaca la gran intervención de la plaza de José Bono, nuevo referente urbano para el conjunto del núcleo, con el que se comunica mediante el espacio abierto de la plaza del Cristo y la avenida de Europa. La recuperación del magnífico edificio de la bodega García de la Rosa potencia la singularidad de este punto en el contexto global de la población.

El desarrollo de la unidad de actuación configurará definitivamente la citada avenida, contribuyendo a consolidar un eje de decisiva importancia en la trama básica del núcleo urbano.

1.3.4. Accesos y conexiones viarias

El ámbito de la unidad de actuación queda integrado de hecho en la red viaria mediante la propia avenida de Europa, a la que a su vez presta su definitiva configuración. Todas las parcelas resultantes de la ordenación tendrán frente a la citada avenida, por lo que quedarán dotadas de una espléndida condición urbana.

1.3.5. Patrimonio cultural

En el ámbito de la unidad no existe ningún elemento catalogado o inventariado de patrimonio cultural, sea histórico, etnológico o arqueológico. El único inmueble protegido existente en sus proximidades es la citada bodega García de la Rosa. Precisamente el desarrollo previsto mejorará la configuración del espacio actualmente poco cualificado de la plaza del Cristo, por donde la bodega tiene su acceso principal.

1.4. Estado actual de los terrenos

1.4.1. Usos actuales

Los terrenos, tradicionalmente destinados al cultivo o acondicionados como eras, se encuentran actualmente en desuso (como eriales o improductivos).

1.4.2. Edificaciones existentes

En toda el área del ámbito delimitado solo existe una construcción, ubicada en la parcela 13 de la manzana 26602 del catastro. Se trata de una nave de forma rectangular con una sola planta, de calidad constructiva muy elemental a base de ladrillo tosco sin enfoscar y cubierta de chapa metálica, destinada a cochera o guarda de aperos agrícolas. Tiene una superficie aproximada de 56,50 m2.

1.4.3. Infraestructuras existentes

Actualmente, la avenida de Europa cuenta con las siguientes infraestructuras:

Red de saneamiento: existe un colector unitario de elevada capacidad y buen estado de conservación que discurre en toda la longitud de la calzada y está correctamente conectado a la red general municipal.

Red de agua: existe una conducción de elevada capacidad y buen estado de conservación a lo largo de toda la calzada, correctamente conectada a la red general municipal.

Red de suministro eléctrico: no existe conducción eléctrica específica en la avenida. Hay localizados dos centros de transformación en las inmediaciones, uno en la esquina de la bodega (calle de Holanda) y otro, de mayor capacidad, al noroeste de la plaza (calle de Bélgica c/v Alemania).

Red de alumbrado: Existe una línea de luminarias a lo largo de todo el lateral oeste de la avenida, en correcto estado de conservación y funcionamiento.

Red de telefonía: no existe conducción enterrada para telefonía y telecomunicaciones a lo largo de la avenida de Europa, pero hay una serie de arquetas tipo H situadas en las aceras existentes en dicha avenida.

Red de gas: existe una canalización a lo largo de la zona este de la calzada actual y en el límite del pavimento existente con la zona de tierra.

En lo que se refiere al estado actual de la pavimentación, la avenida dispone de la siguiente sección actual, enumerada de oeste a este:

Acera oeste: existe una acera correctamente ejecutada y conservada paralela a la plaza en toda su longitud, que deja un espacio triangular entre ella y la calzada; la acera continúa en las manzanas más al norte, aunque en alguna de ellas sin pavimentar.

Calzada: Está asfaltada y en buen estado de conservación entre la acera y el límite de las propiedades colindantes por el este, límite que viene a coincidir con el perímetro del ámbito de la actuación. Esta calzada cuenta actualmente con dos carriles que permiten los dos sentidos de circulación.

Acera este: en toda la longitud del ámbito no existe acera. Como se ha indicado, el asfalto de la calzada termina aproximadamente en el lindero con las propiedades incluidas en la unidad de actuación.

1.5. Estructura de la propiedad

1.5.1. Parcelas incluidas en el ámbito

La delimitación del ámbito incluye un total de 9 parcelas que se numeran a efectos del presente documento del 01 al 09. Todas quedan dentro del perímetro en su totalidad,

salvo la primera, que solo se incluye en parte. Salvo dos de ellas, pertenecientes al Ayuntamiento de Noblejas, el resto son de propiedad privada.

En el siguiente cuadro se indica su referencia catastral, su superficie, la parte de la misma incluida en el ámbito del PAU y su titular.

FINCAS	FINCAS INCLUIDAS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN				
FINCA	REFERENCIA	SUPERFICIE	SUPERFICIE	TITULAR CATASTRAL	
No	CATASTRAL	CATASTRAL	EN EL PAU		
		(m²)	(m^2)		
01	26602 01	1.980,00	1.242,00	Francisco Fernández-Avilés García	
02	26602 20	1.000,00	1.000,00	Ayuntamiento de Noblejas	
03	26602 19	800,0	800,0	Carlos J. Palomino Fernández	
				Jaime M. Palomino Fernández	
				M ^a Pilar Palomino Fernández	
04	26602 18	1.160,00	1.160,00	Esperanza Álvarez-Palencia Rodríguez	
05	26602 17	700,00	700,00	Miguel García Catalá	
06	26602 16	800,00	800,00	Manuel Zamorano Torralba	
				Asunción Torralba Díaz	
07	26602 15	1.200,00	803,00	Ayuntamiento de Noblejas	
08	26602 14	260,00	260,00	M ^a Luisa Amores Calderón	
				Margarita Salinas Zamorano	
09	26602 13	311,00	311,00	Margarita Salinas Zamorano	

1.6. Características urbanísticas

1.6.1. Aptitud de los terrenos para su utilización urbana

Ubicación y relación con el medio natural

La localización de los terrenos de la unidad de actuación a urbanizar resulta perfectamente adecuada a tal fin, dada su posición relativa respecto a las zonas urbanas existentes y las características de los terrenos en cuanto a la ausencia de dificultades técnicas y valores naturales o culturales a proteger.

Topografía y geotecnia

La orografía de los terrenos delimitados, prácticamente llana, resulta muy apta para el desarrollo de actividades urbanas. En términos geotécnicos, la naturaleza de los terrenos es también perfectamente adecuada, al ofrecer condiciones de sustentación admisibles para ser resueltas mediante sistemas convencionales de cimentación superficial.

Relación con el núcleo urbano y accesibilidad

Como ya se ha señalado, la unidad de actuación se encuentra prácticamente incluida en el casco urbano, gracias a las distintas operaciones de urbanización y edificación que se han realizado en su entorno durante los últimos decenios. Su accesibilidad está garantizada gracias a la avenida de Europa, una importante vía que se encuentra prácticamente consolidada en la mayor parte de su trazado y que, de hecho, ya viene actuando como conexión entre los nuevos barrios de La Malvasía y de la Huerta de la Viña con el resto del núcleo.

Aún más, el desarrollo de la actuación supondrá una evidente mejora de dicho núcleo urbano y de la propia accesibilidad interna al mismo, dado que, por un lado, mejorará la configuración de los espacios públicos colindantes (plaza del Cristo y la propia avenida de Europa) y, por otra, ampliará el trazado de esta y sus posibilidades de circulación y estacionamiento.

Incidencia de la implantación de usos urbanos

De lo expuesto en los párrafos anteriores se concluye que la nueva implantación de usos urbanos previstos para la unidad de actuación se integra de forma eficiente tanto en su entorno inmediato como en el conjunto del núcleo urbano de la localidad, disponiendo de las condiciones y accesos adecuados para el nuevo desarrollo urbanístico.

Por lo que se refiere a las infraestructuras de urbanización, el ámbito dispone de conexión a las redes municipales existentes. Existen colectores de saneamiento y conducciones de abastecimiento de agua con capacidad suficiente para la nueva demanda. El suministro eléctrico está facilitado por las instalaciones existentes en las inmediaciones. Todo ello hace viable la implantación proyectada, sin dificultades técnicas destacables.

Conforme a lo expuesto, por su ubicación, conexiones y características físicas y urbanas, los terrenos son claramente idóneos para su utilización urbana, como lo justifica el hecho de que las vigentes Normas Subsidiarias los incluyan en el suelo previsto al efecto. El reducido tamaño de la actuación, a la vez que facilita su viabilidad, completa una zona cuyo aspecto actual resulta inadecuado para el entorno que le rodea, sin menoscabar la capacidad de sus infraestructuras, además de disponer de la red viaria apropiada.

Por todo ello, el desarrollo urbanístico proyectado supone una total coherencia con su entorno más próximo y con el conjunto del núcleo urbano y su implantación redunda en incrementar su lógica urbanística y territorial.

1.6.2. Condicionantes urbanísticos establecidos por la ordenación municipal

Conforme se indicaba en apartados anteriores, las Normas Subsidiarias Municipales, vigentes desde 2000, incluyen el ámbito en la Zona Urbanística de Suelo Apto para Urbanizar con ordenación pormenorizada de uso global residencial, delimitado como una unidad de ejecución y sujeto a su ordenanza específica, recogida en su propia ficha de desarrollo.

En lo relativo a la delimitación de la unidad, esta fue objeto de una alteración inicial cuando fue admitido un recurso presentado por el propietario de la finca que ocupa el extremo sur (con frente a la calle Héroes de Cascorro), a consecuencia de lo cual la zona edificada de esta parcela fue excluida de la unidad. La delimitación de esta quedó fijada en una ficha urbanística nueva, actualmente vigente, en cuyo plano se observa excluido el viario perimetral.

En dicha se estima una superficie total de la unidad de 7.184,38 m2, que no coincide con esta última delimitación (que equivale aproximadamente a 5.500 m2). Además, el viario excluido se encuentra actualmente sin obtener y sin urbanizar. Todo ello aconseja, como se justificará más adelante, ampliar la unidad incluyendo dicho viario (análogamente a como estuvo antes del recurso), aproximándose también a la superficie considerada por la ficha.

En relación a la ordenanza particular de aplicación, las determinaciones establecidas por las NNSS se detallan a continuación.

Denominación del ámbito: Unidad de ejecución 66

Tipo de suelo: Apto para Urbanizar de ordenación pormenorizada

Zona: Residencial unifamiliar

Condiciones de desarrollo

 Ordenación: Se completará la ordenación mediante PERI. Se ejecutará por gestión indirecta mediante PAU, Reparcelación y Proyecto de Urbanización

- Cesiones: Las establecidas por la LOTAU.

Condiciones de uso:

Característico: Residencial: unifamiliar y bifamiliar
 Permitidos: Residencial / Industrial (compatible)

Servicios terciarios

- Prohibidos: Edificios sin uso de vivienda

Condiciones de edificación

Parcela mínima: 100 m2Ocupación máxima: 75%

- Retranqueos: 3 m a alineación; 3 m a linderos (0 en adosados)

- Edificabilidad bruta (en sector): 1 m2/m2

Edificabilidad neta (en parcela edificable): 1,5 m2/m2

- Altura máxima: 2 plantas; 7,50 m

- Altura semisótanos: 1 m

- Densidad máxima: 40 viviendas /Ha

Por otra parte y conforme se justificó anteriormente, se considera implícitamente que, conforme a la normativa establecida por la legislación autonómica, el suelo está clasificado como Urbano No Consolidado a desarrollar mediante unidades de actuación.

1.6.3. Obras programadas e inversiones públicas con incidencia en el ámbito

No existen obras programadas ni política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del PERIM o que sean objeto de planificación o programación sectorial por las administraciones públicas.

1.7. Afecciones impuestas por la legislación sectorial

1.7.1. Carreteras

No existen carreteras de ningún tipo colindantes o que atraviesen el ámbito de la unidad de actuación. No obstante, debe señalarse que la calle del Doctor García del Pino, que discurre al sureste de la manzana de la que forma parte el ámbito, a partir del límite del suelo urbano consolidado adquiere carácter de carretera, en concreto la denominada TO-2558, conocida como carretera de la Veguilla o de Aldehuela.

Esta vía es propiedad de la Diputación Provincial de Toledo y está regulada por la ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha, que establece las siguientes franjas de protección:

ZONAS DE PROTECCIÓN LEY 9/1990				
LÍMITE	DEFINICIÓN	REFERENCIA Y ANCHURA DE LA ZONA		
A 3 m	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN		
A 8 m	ZONA DE SERVIDUMBRE	DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN		
A 18 m	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN	DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA		

En el plano correspondiente se ha señalado la afección de esta carretera en relación al ámbito de actuación y en él puede verse cómo la totalidad de dicho ámbito queda fuera de las franjas de protección establecidas.

1.7.2. Vías pecuarias

No existen vías pecuarias en las proximidades de la actuación.

1.7.3. Cauces públicos

No existen cauces públicos dentro de la unidad de actuación ni afectados por ella. El único cauce próximo, un arroyo de carácter intermitente junto a la Fuente Nueva, se sitúa a más de 150 m de distancia en todos sus puntos del ámbito de la unidad.

1.7.4. Afecciones relativas al patrimonio histórico, etnográfico y arqueológico

No existen en el ámbito delimitado, ni en su entorno inmediato, elementos de interés histórico ni etnológico.

1.8. Legislación de aplicación

1.8.1. Legislación básica urbanística y de ordenación del territorio

En el presente PERI es de aplicación toda la legislación específica vigente que le afecte, tanto estatal como autonómica y comunitaria, de la que se señala la más relevante.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto
 Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU)
- 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 (RP)
- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAU)
- Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RDU)

1.8.2. Legislación básica sectorial

En el presente PERI es de aplicación toda la legislación sectorial vigente que le afecte, tanto estatal como autonómica y comunitaria, de la que se señala la más relevante.

Legislación medioambiental

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
- Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza en Castilla-La Mancha
- Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha
- Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha

Protección del Patrimonio Histórico

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Patrimonio Histórico Español
- Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha

Otra legislación sectorial

- Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras
- Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos en Castilla-La Mancha
- Ley 15/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla-La Mancha
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario

- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Sector Ferroviario
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- Ley 17/2002, de 27 de junio, del Ciclo Integral del Agua en Castilla-La Mancha

1.8.3. Otras normas e instrumentos

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y sus modificaciones.
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha
- 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
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales
- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento
 General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas
- Decreto 72/1999, de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha, modificado por el Decreto 175/2005, de 25-10-2005
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes (PG-3/75). Orden Ministerial del 2 de julio de 1976 y actualizaciones posteriores.
- Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua. 1974. Orden de 28 de Julio de 1974.
- Reglamento técnico sanitario de aguas potables para el consumo público. Real Decreto 1138/90 de 14/9/1990 (B.O.E. de 20/09/1990).
- Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones.1986. Orden Ministerial de 1986-09-15. M.O.P.U. (B.O.E. num. 228, de 1986-09-23).
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias. (Real Decreto 842/2002, de 2 de Agosto).
- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación e Instrucciones Técnicas Complementarías (Decreto 3275/1982 de 12 de Noviembre, B.O.E. nº 288 de 01/12/1982)
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Regularidad en el Suministro de Energía Eléctrica (Decreto 12 de Marzo de 1954, B.O.E. de 15/04/1954).
- Ley 54/1997, de 24 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Protección de la Calidad del Suministro Eléctrico en Castilla-La Mancha. (Ley 6/1999, de 15 de abril)
- Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias. (Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre).

1.8.4. Instrumentos de ordenación territorial vigentes

No existe en la actualidad ningún instrumento de ordenación territorial vigente en el ámbito de actuación.

2. Memoria justificativa

2.1. Descripción y justificación de la ordenación

2.1.1. Descripción general de la ordenación

Salvo en varias modificaciones puntuales que seguidamente se justifican, el presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora sigue las determinaciones de la ordenación establecida por las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Noblejas, conforme se describen en sus normas urbanísticas y en la ficha específica de la unidad.

En consecuencia, el conjunto del ámbito se define como una única manzana edificable, limitada al oeste por la avenida de Europa y al norte por la prolongación de la calle de Francia; y en el resto de linderos por el camino en prolongación de la calle Dr. García del Pino y parcelas de suelo urbano consolidado.

En relación a la ficha vigente, la modificación planteada afecta puntualmente a la delimitación exacta de la unidad. De una parte, incluye en el ámbito la parte correspondiente al viario sin obtener ni urbanizar de la Avenida de Europa, junto a un pequeño tramo de la prolongación de la calle de Francia. Este viario había resultado excluido en la versión modificada de la ficha, a diferencia de su primitiva disposición que puede aún apreciarse en los planos de las Normas Subsidiarias.

Por otra parte, se excluye de la delimitación, además de la casa situada en la esquina suroeste (que ya quedaba fuera en la ficha modificada), un pequeño cuadrilátero en la esquina sureste, correspondiente a la parte trasera de las parcelas 02 y 03 de la misma manzana (C/Héroes del Cascorro, 3 y 5). Como puede apreciarse, el límite entre la unidad de actuación y el suelo urbano consolidado que establecen las NNSS sigue el criterio de ajustarse a la línea que separa las parcelas o eras actualmente sin edificar ni urbanizar de aquellas que han sido consolidadas por la edificación desde varias décadas atrás.

La inclusión de las traseras o patios de las dos parcelas citadas debe considerarse un claro error de apreciación en el momento en que las NNSS trazaron dicha línea, error que la presente modificación procede a corregir, excluyendo el correspondiente cuadrilátero, que quedará calificado como suelo urbano consolidado, como el resto de las parcelas de las que forman parte y las colindantes ya consolidadas. Dicho cuadrilátero queda calificado, como el resto de las parcelas a las que pertenecen, como Suelo Urbano Ensanche Mixto.

En la manzana resultante se ordenan los usos residenciales y dotacionales, más una pequeña parcela para infraestructuras (centro de transformación).

2.1.2. Obtención de una unidad funcional correctamente integrada y conectada con el entorno

Como se ha indicado, las NNSS definen una unidad de actuación que forma parte de una manzana claramente insertada en el núcleo actual, gracias a los desarrollos producidos durante las últimas décadas en la zona norte del mismo.

Parte de dicha manzana se encuentra en la actualidad ya edificada; es precisamente el resto de ella, que permanece sin desarrollar, el ámbito incluido en la unidad. Un ámbito, por lo tanto, rodeado en casi todos sus lados por zonas edificadas y que aparece como una isla sin ocupar entre inmuebles residenciales y dotacionales.

En el mismo sentido, su disposición geométrica a lo largo del eje principal de la avenida de Europa permite una configuración lineal de las futuras edificaciones que necesariamente dará lugar a un conjunto coherente e integrado con su entorno urbano.

2.1.3. Delimitación precisa de la unidad

Según las NNSS de Planeamiento de Noblejas, el ámbito de actuación cuenta con ordenación detallada ("pormenorizada" en su terminología). Dicha ordenación consiste simplemente en definir un viario reducido a la avenida de Europa, ensanchada respecto a su sección actual; y, en el extremo norte, la prolongación de la calle de Francia hacia el este.

En el presente PERIM se mantiene este planteamiento, incorporando al ámbito de la unidad ambos viarios, pero excluyendo el cuadrilátero de la esquina suroeste conforme previamente se ha justificado. Los límites exactos que se utilizan son resultado del levantamiento topográfico practicado al efecto, que se aproxima bastante a las líneas recogidas por el planeamiento.

De esta forma, dicho ámbito queda delimitado de forma precisa en los siguientes términos: al oeste por la avenida de Europa; al norte por la prolongación de la calle de Francia; al sur y sureste por una línea quebrada correspondiente a varias edificaciones y patios existentes; y al norte y noreste por el citado camino en prolongación de la calle Dr. García del Pino.

Los linderos descritos se recogen en el siguiente cuadro:

LINDERO	FINCA COLINDANTE	LONGITUD
		(m)
OESTE	AVENIDA DE EUROPA	210,37
SUR	FINCA CATASTRAL 01 DE LA MANZANA 26602 (PARCIALMENTE INCLUIDA EN EL ÁMBITO)	47,06
ESTE	FINCAS CATASTRALES 02, 03, 06, 07, 08, 09, 10 Y 11 DE LA MANZANA 26602 Y CAMINO	242,93
NORTE	FINCA CATASTRAL 07 DE LA MANZANA 26602 (PARCIALMENTE INCLUIDA EN EL ÁMBITO)	14,65

El recinto así delimitado alcanza una superficie de 7.076 m2.

2.1.4. Edificabilidades

Las Normas Subsidiarias establecen una edificabilidad bruta aplicada al conjunto del ámbito de 1 m2/m2, y neta en cada parcela edificable de 1,5 m2/m2. Sin embargo, la aplicación del citado coeficiente de edificabilidad bruta, y la superficie de suelo de reserva para dotaciones resultante, implican que la edificabilidad neta final resulte muy superior a la indicada (de más de 2,78 m2/m2), a todas luces excesiva para las tipologías y volúmenes previstos.

Por tanto, se opta por reducir la superficie edificable hasta un punto en que las edificabilidades netas a aplicar en las distintas ordenanzas previstas resulten adecuadas a los valores habituales en estas tipologías. Como criterio para ello, se ha optado por tomar de referencia los valores básicos que resultaban en el PERI de las unidades 66, 67 y 73, promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico y que contó con aprobación definitiva, aunque no llegara a entrar en vigor. Se establece el mismo aprovechamiento tipo resultante de aquel (0,601) y se procura que la superficie neta de suelo a obtener por los propietarios aportantes sea la misma.

De ello resultan las edificabilidades netas que se exponen más adelante y que corresponden a una edificabilidad bruta total de 4.605,42 m2c (0,65 m2/m2).

2.1.5. Criterios de la Ordenación Detallada

La ordenación detallada del ámbito se ajusta a la ordenación pormenorizada propuesta por las NNSS, en el sentido de respetar el viario establecido por estas: la avenida de Europa ensanchada y el breve tramo de prolongación de la calle de Francia.

Como resultado de ello se obtiene una manzana en la que se ubica la totalidad del suelo edificable resultante: una parcela para equipamientos, que ocupa todo su extremo norte; y otra extendida al resto de la manzana, que alberga todo el uso residencial. Entre ambas se ubica la pequeña parcela de infraestructuras y servicios urbanos.

Por otra parte, dada la peculiar ubicación urbana de la unidad de actuación y la conveniencia de que la futura construcción ofrezca un frente continuo al amplio espacio abierto de la plaza del Cristo, se admite la posibilidad de que la edificación no se retranque y se ajuste a la alineación oficial.

En el siguiente cuadro se recogen las superficies resultantes, y en los epígrafes posteriores se comentan y justifican tales resultados.

SUPERFICIE TOTAL DE	7.076,00 m ²		
ZONIFICACIÓN	ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS		
	DOTACIONAL EQUIFAMIENTOS DOTACIONAL INFRAESTRUCTUAS Y SERVICIOS URBANOS		
	RED VIARIA	1.818,44 m ²	

2.1.6. Parcelas residenciales

El suelo neto resultante destinado a uso residencial se configura en un recinto único de forma alargada, con frente a la avenida de Europa. En este recinto se delimitan tres porciones, la central de las cuales se califica como Residencial Plurifamiliar Protegida y las situadas a sus lados norte y sur como Residencial Unifamiliar. En la primera se materializará el porcentaje exigido de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

El suelo con ambas calificaciones está regulado en las Normas Urbanísticas del PERIM por las ordenanzas particulares correspondientes, denominadas 01. Residencial Unifamiliar y 02. Residencial Plurifamiliar.

Residencial Unifamiliar (RU)

Sus determinaciones resultan de las establecidas en la ficha de las Normas Subsidiarias, que a su vez proceden de la genéricamente descrita como Zona urbanística en suelo apto para urbanizar de ordenación pormenorizada de uso global residencial unifamiliar, con algunas precisiones, según se expone a continuación.

Se permiten las tipologías Aislada Exenta (EAE) y Adosada (EAA). El uso característico es el residencial, unifamiliar y bifamiliar. Se permiten usos residenciales, industriales compatibles y dotacionales y servicios.

Se establece una parcela mínima de 100 m2. Se respetarán las alineaciones y rasantes definidas por el PERIM y la línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior o retranquearse 3 m.

La ocupación máxima se aumenta del 75 % al 80 %. La altura máxima de la edificación se mantiene en 2 plantas o 7,50 m.

La edificabilidad neta en parcela edificable se establece en 1,15 m2/m2, algo mayor que la fijada por las NNSS para la zona unifamiliar en suelo urbano, pero inferior a la prevista en la ficha.

Residencial Plurifamiliar (RP)

Se permiten las tipologías Manzana Cerrada (EMC) y Manzana Abierta (EMA). El uso característico es el residencial plurifamiliar. Se permiten usos residenciales, industriales compatibles y dotacionales y servicios.

Se establece una parcela mínima de 200 m2. Se respetarán las alineaciones y rasantes definidas por el PERI y la línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior o retranquearse 3 m.

La ocupación máxima se aumenta del 75 % al 80 %. La altura máxima de la edificación es de 3 plantas o 10,50 m.

La edificabilidad neta en parcela edificable se establece en 1,75 m2/m2.

En consecuencia, la edificabilidad total de la unidad es de 4.605,42 m2, lo que equivale a 0,65 m2/m2.

En el interior de la parcela edificable deben localizarse plazas de aparcamiento privadas en número de, al menos, una por cada 200 m2 de edificación.

2.1.7. Equipamientos

En relación con el suelo destinado a usos dotacionales obtenido por cesión, se opta, en aplicación del punto 4 del artículo 21 del RP, por destinarlo en su integridad al uso Dotacional Equipamientos, considerando que existen en el entorno suficientes espacios libres de carácter verde o recreativo y teniendo el municipio más interés en obtener una parcela de cierto tamaño para albergar determinadas dotaciones edificadas.

La parcela se sitúa al norte, con fachada a la avenida de Europa y, en menor medida, a la prolongación de la calle de Francia. Su superficie se justifica en los siguientes epígrafes.

Finalmente, la pequeña parcela de infraestructuras se destina a un centro de transformación, uso que se califica como dotacional de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) y que cuenta con la superficie adecuada a tal destino.

Ambas parcelas están reguladas por la ordenanza particular propia de las Normas Subsidiarias

2.1.8. Parcelación orientativa

Aparte de las parcelas dotacionales (de equipamientos y de servicios), el conjunto del suelo destinado al uso residencial forma un único polígono alargado que puede dividirse en una serie de parcelas alineadas, todas ellas con frente a la avenida de Europa.

Se incorpora al presente PERIM una división orientativa de tales parcelas, realizada con el criterio de dar a cada propietario la parcela proporcional a la superficie que aporta y ubicada en las proximidades de su parcela original (salvo en las parcelas 08 y 09, que se suben al frente de la avenida). En este grupo de parcelas se incluye la correspondiente a la cesión al Ayuntamiento, que se une a la que corresponde al mismo en virtud del suelo aportado por él y queda calificada como RP.

No obstante, el Proyecto de Reparcelación establecerá la división definitiva, en función del modo de participación de los propietarios en los gastos de urbanización o de cualquier otro acuerdo que puedan suscribir.

2.1.9. Destino de la totalidad del suelo dotacional de la UA 66 a equipamientos

En aplicación del punto 4 del artículo 21 del RP, se opta por destinar la totalidad del suelo reservado para dotaciones públicas a equipamientos. Este planteamiento ha sido propuesto por el Ayuntamiento como el más adecuado a los intereses generales de la población. Se trata de obtener una parcela para equipamientos próxima a la zona de mayor centralidad cívica y con fácil accesibilidad desde el viario principal.

El cálculo de la superficie de estos equipamientos se desarrolla en el siguiente capítulo de esta memoria.

2.1.10. Edificaciones existentes a conservar o a declarar fuera de ordenación

En todo el ámbito de la unidad solo existe una pequeña edificación correspondiente a una sencilla nave de uso agrícola. Dado que queda en el interior de una parcela y su volumen no supera el previsto por la ordenanza de aplicación (Dotacional), no resulta necesaria su demolición para proceder a la urbanización del conjunto.

No obstante, será el proyecto de reparcelación de cada unidad quien determine si estas últimas edificaciones serán objeto de indemnización por cambiar de propietario y no resultar útiles para el nuevo adjudicatario.

2.1.11. Reserva para viviendas protegidas

En cumplimiento del apartado 3.B.1 del artículo 24 del TRLOTAU, debe garantizarse que se destine a construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previstas.

En este caso, queda vinculada a este destino la totalidad de la parcela calificada como Residencial Plurifamiliar RP, a efectos de lo cual su aprovechamiento queda homogeneizado mediante un coeficiente de 0,8, frente al coeficiente 1 de las parcelas calificadas como Residencial Unifamiliar RU. La parcela RP tiene una edificabilidad equivalente al 38,03 % de la edificabilidad residencial total.

2.1.12. Impacto sobre la población afectada y consecuencias socioeconómicas

Dado el limitado alcance de las modificaciones propuestas, el impacto sobre la población afectado es el mismo que se daría con el desarrollo de la unidad de actuación en los términos anteriores, que se supone ha sido previsto y evaluado en las propias Normas Subsidiarias. Por tanto, la presente modificación no aporta ningún nuevo impacto significativo en este sentido.

Las mismas circunstancias concurren en lo referente a las consecuencias sociales y económicas que previsiblemente resulten de la actuación: no habrá alteración sensible entre las estimaciones de las Normas Subsidiarias y las que pudieran derivar del desarrollo de la unidad conforme a los nuevos criterios, por lo que el hipotético impacto puede considerarse nulo.

2.2. Descripción y justificación de los estándares urbanísticos

2.2.1. Red viaria y aparcamientos

Como se ha señalado anteriormente, la red viaria del ámbito se limita a la avenida de Europa y la breve prolongación de la calle de Francia. La sección completa de la avenida es simétrica, con sendas aceras y bandas de aparcamiento en línea a ambos lados y dos carriles de circulación en el centro. Dentro del ámbito del sector se incluye uno de los lados, con su banda de aparcamiento.

El número mínimo de plazas de aparcamiento con destino dotacional público a obtener en la unidad está establecido en una plaza por cada 200 m2 de techo potencialmente edificable (RP, art. 21.5). El número de plazas de titularidad privada habrá de ser al menos el mismo que aquellas.

De la aplicación de estas determinaciones al sector resultan los siguientes datos:

- Superficie edificable: 4.605,42 m2

- Nº de plazas públicas: 23

- No de plazas privadas: una por cada 200 m2c

La reserva de plazas privadas se establece en la citada ordenanza particular. Las públicas se ubican en la citada banda de aparcamiento y su cuantificación se indica en el plano de ordenación correspondiente. En este también se señalan las determinaciones relativas a la aplicación de la normativa de accesibilidad: plazas para discapacitados, recorridos accesibles, etc. En concreto se fija una plaza de aparcamiento para discapacitados (una por cada 40 o fracción).

2.2.2. Suelo para uso dotacional

Conforme a lo establecido en el número 4.A del artículo 21 del RP, la previsión de reservas de suelo dotacional público, sin computar el viario, ha de ser al menos la siguiente:

- a) Con destino a zonas verdes, dado que la edificabilidad del ámbito es superior a 6.000 m2 construibles por hectárea, 18 m2 de suelo por cada 100 m2 de edificación lucrativa. Esto equivale a 4.605,42 m2 x 0,18 = 828,98 m2.
- b) Con destino a equipamientos públicos, 20 m2 de suelo por cada 100 m2 de edificación lucrativa, esto es, 4.605,42 m2 x 0,20 = 921,08 m2.

Como se ha expuesto anteriormente, en aplicación del citado artículo se opta por dedicar el total de la reserva de suelo a uso Dotacional Equipamientos, de lo que resulta una superficie de 1.750,06 m2 de suelo destinado a este uso y de cesión obligatoria y gratuita.

Las superficies indicadas y las previstas por el PERIM se resumen en el siguiente cuadro:

Suelo Dotacional público	LOTAU	PERIM
DV Zonas verdes	828,98 m2	0,00 m2
DE Otras dotaciones	921,08 m2	1.750,07 m2
Total Dotacional público	1.750,06 m2	1.750,07 m2

2.2.3. Sistemas generales

No existen sistemas generales interiores ni exteriores adscritos al sector.

2.2.4. Resumen de cesiones al Ayuntamiento

Conforme a lo justificado en los párrafos anteriores, en el siguiente cuadro se resumen los conceptos correspondientes al suelo a ceder al Ayuntamiento en cumplimiento de la normativa vigente.

CONCEPTO	CÓMPUTO	CESIÓN
		m^2
VIARIO	Avda. de Europa y prolongación calle de Francia	1.818,44
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS	$> 18 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c} \text{ (ZV)} + 20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c} \text{ (DE)}$	1.750,07
APROVECHAMIENTO	Suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento ob	jetivo

2.3. Unidades de actuación y estudios de detalle

2.3.1. Delimitación de unidades de actuación urbanizadora

El ámbito corresponde a una única unidad de actuación, que engloba la totalidad de su ámbito y que se desarrollará en una sola etapa.

2.3.2. Delimitación de áreas de reajuste por Estudio de Detalle

Los Estudios de Detalle (ED) tienen por objeto establecer o reajustar alineaciones y rasantes, completando o adaptando las del PERIM, y ordenar, en su caso, los volúmenes, dentro de manzanas o unidades urbanas equivalentes (RP, art. 72 a 75).

Se podrán redactar Estudios de Detalle con los objetivos descritos, considerando a este efecto como manzana o unidad urbana equivalente la resultante de la ordenación definida por el PERIM, que incluye las zonas calificadas como RU, RP, DE y DEIS.

2.4. Superficies y aprovechamientos

2.4.1. Superficies resultantes de la ordenación

En el siguiente cuadro se recogen las superficies de los distintos usos resultantes de la ordenación definido por el PERIM.

		SUPERFICIES DEL PI	ERIM		
Uso	Uso de	tallado	Suelo	Edificabilidad	Nº viviendas
			m2s	m2c	
DII	DI OI	Destrict the second of the sec	05/0/		
RU	RU 01	Residencial unifamiliar	856,36		
	RU 02	Residencial unifamiliar	1.625,20		
		Total RU	2.481,56	2.853,79	15
RP	RP 01	Residencial plurifamiliar protegida	1.000,93		
		Total RP	1.000,93	1.751,63	13
		Total Residencial	3.482,49	4.605,42	28
DE	DE 01	Dotacional	1.750,07		
		Total DE	1.750,07	<u>.</u>	
	DEIS				
DEIS	01	Infraestructuras	25,00		
		Total DEIS	25,00	.	
Red via	ria	Viario	1.818,44		
		Total viario	1.818,44	=	
		Total otros usos	3.593,51		
		Total UA	7.076,00		

La edificabilidad resulta de aplicar 1,15 m2/m2 para el suelo RU Residencial Unifamiliar y 1,75 m2/m2 para el suelo RP Residencial Plurifamiliar.

La densidad está establecida en 40 viviendas por hectárea, lo que equivale a un total de 28. El reparto entre RU y RP se ha establecido estimando el frente mínimo para las viviendas unifamiliares en torno a 6,00 m, de lo que resultan 15 parcelas, restando las otras 13 para RP. Esto viene a significar que la edificabilidad media de la vivienda unifamiliar sería de 190 m2c, mientras que las de la vivienda en parcela plurifamiliar sería de 135 m2c, superficies apropiadas a cada tipología.

2.4.2. Cuadro de aprovechamientos

Se detallan a continuación los aprovechamientos resultantes de la ordenación, así como el cálculo del aprovechamiento tipo.

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

Zona	Superficie	Edificabilidad	Superficie construible	Coeficiente	Aprovech.		
	 m2s	m2/m2	m2c	poderación	lucrativo ua		
	11123	1112/1112	THZC		<u>uu</u>		
RU	2.481,56	1,1500	2.853,79	1,00	2.853,79		
RP	1.000,93	1,7500	1.751,63	0,80	1.401,30		
Total R	3.482,49		4.605,42		4.255,10		
DE DEIS Viario	1.750,07 25,00 1.818,44						
Total	7.076,00						
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO m2 construibles homogeneizados no destinados a dotaciones (ua) 4.255,10							
APROVECHAMIENTO TIPO Aprovechamiento lucrativo / Superficie total 0,601							
	APROVECHAMIENTO PRIVATIVO 90 % del aprovechamiento tipo 0,9 x AT (ua) 3.829,59						

2.4.3. Suelo resultante para el Ayuntamiento

El Ayuntamiento de Noblejas es beneficiario de suelo resultante tanto en concepto de propietario que aporta suelo como en cuanto administración que recibe el 10 % del aprovechamiento lucrativo. La superficie resultante de ambos conceptos se calcula conforme se expone a continuación.

UA 66. Suelo residencial resultante para el Ayuntamiento

Suelo correspondiente a la cesión del 10% del aprovechamiento Aprovechamiento lucrativo total de la unidad Cesión (10 %) Suelo RP donde materializar el 10% (425,51 / 0,80 x 1,75)	4.255,09 425,51 303,94	ua
Suelo correspondiente a la aportación de propiedad municipal		
Suelo bruto aportado por el Ayuntamiento (parcelas)	1.803,00	m2s
Coef. sobre el total bruto aportado (1.803 / 7.076,00)	0,2548	
Aprovechamiento lucrativo patrimonializable total (4.255,09 x 0,90)	3.829,58	ua
Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (3.829,58 x 0,2548)	975,80	ua
Suelo RP donde materializar el aprovechamiento (1.190,46 / 0,80 x 1,75)	697,00	m2c
Total aprovechamiento	1.401.31	ua
Total suelo RP		

El suelo total obtenido por el Ayuntamiento (suma del 10 % de cesión más del resultante de las parcelas que aporta) es de 1.000,93 m2 de suelo residencial RP.

2.5. Infraestructuras

Las distintas infraestructuras de urbanización existentes y las que han de realizarse para el desarrollo de la ordenación definida por el presente PERIM se describen gráfica y analíticamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que configura, con el propio PERIM, la alternativa técnica del PAU.

Dichas redes sirven perfectamente a las necesidades futuras de la unidad y quedan adecuadamente conectadas a las existentes de los distintos servicios municipales de su entorno.

2.6. Protección ambiental

Los terrenos que forman parte del ámbito de la unidad de actuación que desarrolla urbanísticamente el presente PERIM forman parte en su totalidad del Suelo Urbano No Consolidado.

Dichos terrenos no están sometidos a ningún tipo de protección ambiental especial, entendiéndose que no existe obstáculo al respecto para su urbanización como suelo residencial.

2.7. Documentación adicional del PERIM (art. 96 del RP)

En el presente epígrafe se desarrolla la documentación relativa a la Memoria exigida por los artículos 39 del TRLOTAU y 96 del RP relativos a la documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM).

2.7.1. Justificación detallada de la modificación y mejoras para el bienestar de la población

La modificación plateada por el presente PERI se refiere básicamente a la delimitación de la unidad de actuación. En relación a la ficha vigente de la unidad, se plantea la inclusión del viario previsto (tanto de la avenida de Europa como del pequeño tramo de prolongación de la calle de Francia, al norte), de modo análogo a como está incluido en la contigua unidad 67.

También se plantea dejar fuera de la unidad un pequeño cuadrilátero situado en la esquina sureste del ámbito, correspondiente a la parte trasera de las parcelas 02 y 03 de la misma manzana (C/Héroes del Cascorro, 3 y 5). Como puede apreciarse, el límite entre la unidad de actuación y el suelo urbano consolidado que establecen las NNSS sigue el criterio de ajustarse a la línea que separa las parcelas o eras actualmente sin edificar ni urbanizar de aquellas que han sido consolidadas por la edificación desde varias décadas atrás.

La inclusión de las traseras o patios de las dos parcelas citadas debe considerarse un claro error de apreciación en el momento en que las NNSS trazaron dicha línea, error que

la presente modificación procede a corregir, excluyendo el correspondiente cuadrilátero, que quedará calificado como suelo urbano consolidado como el resto de las parcelas de las que forman parte y las colindantes ya consolidadas.

Por tanto, las modificaciones en la delimitación no afectan al entorno inmediato, salvo en lo referente al cuadrilátero citado, que se "reunifica" con sus correspondientes parcelas de suelo urbano consolidado, sometidas a la ordenanza "Ensanche mixto".

Por otra parte, se procede a una reducción de la edificabilidad prevista. La aplicación del la edificabilidad bruta máxima prevista en la ficha (1 m2/m2 del ámbito de la unidad) implica una edificabilidad neta muy superior a la establecida en la misma ficha (1,5 m2/m2 de parcela edificable), pues para agotarla habría que superar de forma considerable dicha edificabilidad neta. Por ello se ha optado por reducir la edificabilidad general de forma que se obtengan unas edificabilidades adecuadas a las tipologías previstas, como se aprecia en los cálculos precedentes.

También se prevén otras modificaciones de la ordenación detallada, la principal de las cuales se refiere a la introducción de una nueva ordenanza denominada Residencial Plurifamiliar Protegida, con el fin de regular la edificación en las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Por último, la modificación sustituye el sistema de gestión indirecta por directa, dadas las dificultades observadas para la promoción privada del ámbito.

El conjunto de estas modificaciones, pese a su limitado alcance, redunda en el bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística, favoreciendo la consolidación de un área urbana cuyo estado actual resulta inapropiado a su centralidad, delimitando el ámbito de actuación con mayor coherencia urbanística y ajustando el resultado arquitectónico de un modo más equilibrado.

Por tanto, en la medida en que vincula positivamente la utilización del suelo a los destinos públicos y privados acordes con el medio urbano adecuado, delimita objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo y mantiene la equidistribución proporcional de cargas y beneficios, sigue lo establecido en el artículo 38 del TRLOTAU referente a la innovación de la ordenación establecida en el planeamiento.

2.7.2. Justificación de que la mejora respeta las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

La modificación planteada, dada su escasa entidad, no altera en ningún caso las directrices establecidas por el planeamiento general en lo referente a la visión estratégica de la evolución urbana y ocupación del territorio, por lo que puede asegurarse que la mejora pretendida respeta en todos sus términos las citadas directrices.

2.7.3. Justificación de los condicionantes del artículo 120 de RP

La innovación planteada no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, ni desafecta suelo de un destino público ni descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (punto 1 del artículo 120).

Tampoco plantea la clasificación como suelo urbano o urbanizable de suelo previamente rústico; ni regulariza actuaciones urbanizadoras irregulares (puntos 2 y 3).

Las NNSS no establecían la forma ni ubicación concreta de suelos dotacionales ni zonas verdes, limitándose a señalar escuetamente en la ficha que "se cederá al Ayuntamiento lo establecido en la LOTAU" y sin ninguna referencia gráfica concreta a dichas cesiones. Por tanto, el PERIM no modifica la calificación de ningún suelo dotacional previo (puntos 4 y 5).

La innovación planteada no afecta a la totalidad de un área de reparto (punto 6).

2.8. Gestión

2.8.1. Régimen de gestión

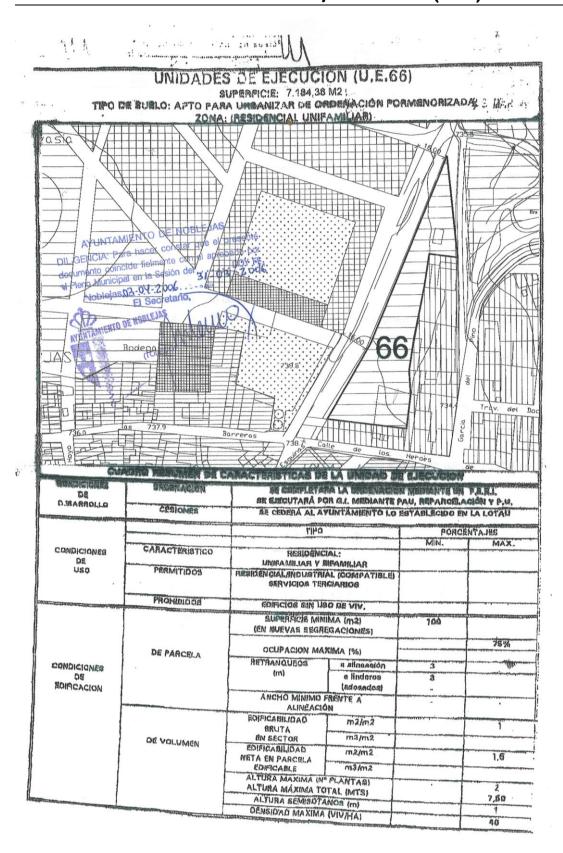
Los terrenos de la Unidad de Actuación 66 de Noblejas quedan sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a desarrollar mediante programa de actuación urbanizadora (PAU) por el sistema de gestión directa.

2.8.2. Régimen de ejecución

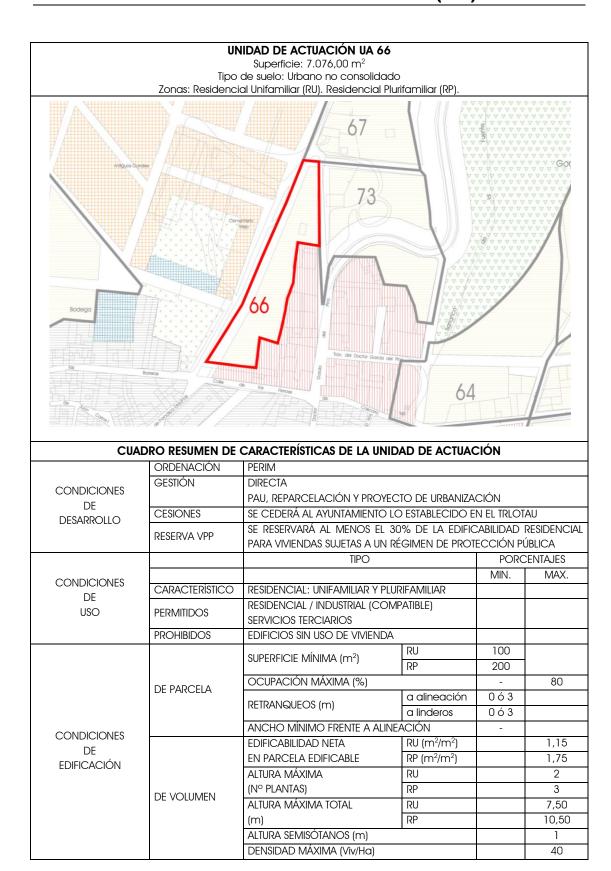
El régimen de ejecución de las obras de urbanización será el de licitación pública de las obras.

3. Anexos

3.1. Ficha urbanística de la Unidad de Ejecución UA66 (NNSS)



3.2. Ficha urbanística de la Unidad de Actuación 66 (PERI)



3.3. Ficha de gestión urbanística de ámbito de suelo urbano no consolidado sujeto a operación de reforma interior (anexo II NTP 2010/11369)

A. DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO

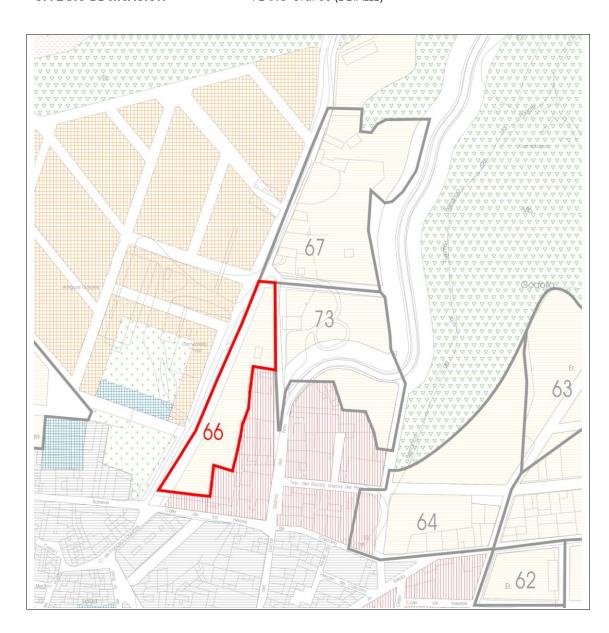
UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 66

B. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO sujeto a operación de reforma interior

C. PLANO DE SITUACIÓN

PLANO Ord. 05 (DETALLE)



D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1. Desarrollo de la u.a. Objetivos de la ordenación: D.2. 7.076,00 m²

Superficie total (con SG adscritos): D.3. Superficie de SG adscritos: $0 \, \text{m}^2$ SG Interiores **Exteriores** Zonas verdes $0 \, \text{m}^2$ $0 \, \text{m}^2$ **Equipamientos** $0 \, \text{m}^2$ $0 \, \text{m}^2$ 0 m^2 Red viaria $0 \, \mathrm{m}^2$

Participac. en la financiac. de nuevas infraestruc. grles.: $0 \, \text{m}^2$

D.4. Superficie del ámbito (total-SG): 7.076,00 m² D.5. Uso mavoritario: Residencial 4.605,42 m²_c D.6. Edificabilidad del ámbito: D.7. Densidad poblacional: 138 hab Densidad (viviendas): 40 viv/Ha

D.8. Aprovechamiento objetivo del ámbito: 4.255,10 ua D.9. 4.255,10 ua Aprovechamiento tipo:

D.10. 10% Porcentaje de cesión del aprovechamiento tipo: 30% D.11. Porcentaje mínimo de vivienda protegida:

D.12. Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Se desarrollará mediante PAU y Reparcelación

- Se desarrollará por gestión directa

- Los coeficientes de ponderación utilizados para el cálculo del aprovechamiento son:

vivienda libre: 1 vivienda VPP: 0,80

E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1. Reservas de suelo para sistemas locales

> E.1.1. Zonas verdes: $0 \, \text{m}^2$

E.1.2. Equipamientos: 1.750,07 m²

E.1.3. Aparcamientos públicos: 23 plazas (1 accesible)

E.1.4. Red viaria: 1.818,44 m² Superficie suelo neto lucrativo: 3.482,49 m²

E.3. Usos pormenorizados y ordenanzas de aplicación:

- Residencial unifamiliar: Ordenanza RU - Residencial plurifamiliar: Ordenanza RP - Dotacional equipamientos: Ordenanza DE

E.4. Observaciones:

E.2.

- Se dará cumplimiento a la Ley de Accesibilidad, al Código de Accesibilidad y a la Orden VIV/561/2012.

3.4. Cuadros resumen del ámbito de ordenación

Unidad de actuación 66, Noblejas (Toledo)

1. Superficies y ordenación

SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO		7.076,00 m ²	
ZONIFICACIÓN	RU	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.481,56 m ²
	RP	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	1.000,93 m ²
	DE	DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS	1.750,07 m ²
	DEIS	DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS	25,00 m ²
		RED VIARIA	1.818,44 m ²

2. Cesiones al Ayuntamiento

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS	$> 18 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c} (\text{ZV}) + 20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c} (\text{DE})$	1.750,07 m ²
APROVECHAM. NO PATRIMONIALIZABLE	10% del suelo residencial neto	303,94 m ²
RED VIARIA		1.818,44 m ²

3. Condiciones de desarrollo

ORDENACIÓN	PERIM
GESTIÓN	Directa
TRAMITACIÓN	PAU, Reparcelación y Proyecto de Urbanización
EJECUCIÓN	Ayuntamiento de Noblejas
COMPROMISOS DEL URBANIZADOR	Según relación de compromisos que asume el
	Ayuntamiento frente a los propietatios

4. Cuadro resumen

ZONA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE
				EDIFICABLE
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RU 01	856,36 m ²	1,15 m ² /m ²	984,81 m ²
	RU 02	1.625,20 m ²	1,15 m²/m²	1.868,98 m ²
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RP 01	1.000,93 m ²	1,75 m ² /m ²	1.751,63 m ²
Total edificabilidad lucrativa				4.605,42 m ²
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS	DE 01	1.750,07 m ²		
INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS	DEIS 01	25,00 m ²		
RED VIARIA		1.818,44 m ²		
Total superficie		7.076,00 m ²		

5. Resumen de características urbanísticas de cada zona

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)		
CONDICIONES	USO MAYORITARIO (OE): Residencial	Residencial Unifamiliar
DE USO	USOS COMPATIBLES (OD)	Residencial Plurifamiliar (2 viv / edificio)
		Industrial compatible vinculado a vivienda
		Terciario vinculado a vivienda
	USOS PROHIBIDOS	Los no contemplados anteriormente
CONDICIONES	PARCELA MÍNIMA (OD)	100 m ²
DE VOLUMEN	OCUPACIÓN MÁXIMA (OD)	80 % sobre parcela neta
	TIPOLOGÍA	Edificación aislada adosada EAA
		Edificación aislada exenta EAE
	ALTURA MÁXIMA (OD)	2 plantas / 7,50 m
	EDIFICABILIDAD (OE)	1,15 m²/m² de parcela neta
	RETRANQUEOS (OD)	0 m o 3 m a alineación
	APARCAMIENTOS (PRIVADOS)	1 plaza / 200 m² construidos

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)		
CONDICIONES	USO MAYORITARIO (OE): Residencial	Residencial Plurifamiliar
DE USO	USOS COMPATIBLES (OD)	Residencial Unifamiliar
		Industrial compatible vinculado a vivienda
		Terciario vinculado a vivienda
	USOS PROHIBIDOS	Los no contemplados anteriormente
CONDICIONES	PARCELA MÍNIMA (OD)	200 m ²
DE VOLUMEN	OCUPACIÓN MÁXIMA (OD)	80 % sobre parcela neta
	TIPOLOGÍA	Edificación manzana cerrada EMC
		Edificación manzana abierta EMA
	ALTURA MÁXIMA (OD)	3 plantas / 10,50 m
	EDIFICABILIDAD (OE)	1,75 m²/m² de parcela neta
	RETRANQUEOS (OD)	0 m o 3 m a alineación
	APARCAMIENTOS (PRIVADOS)	1 plaza / 200 m² construidos

Con los datos que anteceden se considera definida la presente Memoria del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación 66 de Noblejas (Toledo).

Noblejas, mayo de 2017

JULIO GÓMEZ / JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA

LOS REDACTORES:

43

pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

NORMAS URBANÍSTICAS

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS ARQUITECTOS: JULIO GÓMEZ / JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA mayo 2017

noblejas (toledo)



Pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

noblejas (toledo)

promotor: ayuntamiento de noblejas

arquitectos: j. gómez / j. martínez-atienza

plan especial de reforma interior de mejora normas urbanísticas

ÍNDICE

Título I.	Generalidades	2
Capítulo 1. Artículo 1. Artículo 2. Artículo 3. Artículo 4. Artículo 5.	Ámbito y disposiciones generales Objeto (OE) Marco jurídico (OE) Documentos del PERIM (OE) Entrada en vigor del PERIM (OE) Efectos de la aprobación del PERIM (OE)	2 2 2 2
Capítulo 2. Artículo 6. Artículo 7.	Condiciones para la revisión o modificación del PERIM	. 2
Capítulo 3. Artículo 8.	Criterios de interpretación entre los distintos documentos del plan	. 3
Capítulo 4. Artículo 9. Artículo 10.	Ordenación estructural y detallada Ordenación Estructural (OE) Ordenación Detallada (OD)	. 3
Título II.	Normas generales y particulares	5
Capítulo 1. Artículo 11. Artículo 12.	Normas generales y particulares Normas generales Normas particulares	. 5
Título III.	Ordenanzas particulares	6
Capítulo 1. Artículo 13. Artículo 14. Artículo 15. Artículo 16. Artículo 17. Artículo 18.	Ordenanza 01: Residencial Unifamiliar. Ámbito de aplicación (OE). Tipología (OD). Condiciones de uso (OD). Condiciones de volumen (OD). Condiciones estéticas (OD). Cuadro resumen.	. 6 . 6 . 6
Capítulo 2. Artículo 19. Artículo 20. Artículo 21. Artículo 22.	Ordenanza 02: Residencial Plurifamiliar Ámbito de aplicación (OE) Tipología (OD) Condiciones de uso (OD) Condiciones de volumen (OD)	. 8 . 8
Artículo 23. Artículo 24.	Condiciones estéticas (OD)	. 8

Título I. Generalidades

Capítulo 1. Ámbito y disposiciones generales

Artículo 1. Objeto (OE)

El objeto de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) es el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación 66 de Suelo Urbano no Consolidado de las Normas Subsidiarias Municipales de Noblejas, estableciendo su ordenación detallada.

Artículo 2. Marco jurídico (OE)

El PERIM se ha redactado en el marco básico establecido por el ordenamiento jurídico vigente en Castilla-La Mancha, en concreto el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010 (TRLOTAU) y el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, aprobado por Decreto 248/2004, de 14/09/2004 (RP).

Artículo 3. Documentos del PERIM (OE)

El PERIM está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa
- Planos de información
- Planos de ordenación
- Normas urbanísticas
- Documento de refundición (según art. 96.3 del RP)

Artículo 4. Entrada en vigor del PERIM (OE)

El PERIM entrará en vigor en el momento de su publicación conforme a lo establecido en el art. 42 del TRLOTAU.

Artículo 5. Efectos de la aprobación del PERIM (OE)

La aprobación del PERIM supondrá, según lo establecido en el artículo 157 del RP:

- La vinculación de los terrenos, instalaciones y construcciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación.
- La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.
- La ejecutividad de sus determinaciones por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- La publicidad de su entero contenido a cualquier interesado.

Capítulo 2. Condiciones para la revisión o modificación del PERIM

Artículo 6. Vigencia (OE)

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 42.3 del TRLOTAU, la vigencia del PERIM será indefinida.

Artículo 7. Modificaciones (OE)

Si las circunstancias lo aconsejan, se podrá modificar cualquier elemento de PERIM, siempre que sea coherente con lo previsto en el Art. 41 del TRLOTAU y con lo que determina el Art. 119 del RP.

La modificación del PERIM deberá tener como mínimo el mismo grado de precisión de este documento y comprender un estudio que exponga las incidencias de las nuevas determinaciones sobre la ordenación establecida.

Capítulo 3. Criterios de interpretación entre los distintos documentos del plan

Artículo 8. Interpretación de los distintos documentos en caso de contradicción entre ellos (OE)

Las determinaciones de este PERIM y de estas Normas Urbanísticas se interpretarán sobre la base de aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan al espíritu y finalidad para los que fueron creados así como a la realidad social del tiempo en que deban ser aplicadas. La interpretación deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- La información escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- En caso de duda, prevalecerán las Normas Urbanísticas sobre cualquier otro documento.
- De los Planos de Información y los de Ordenación prevalecerán los de ordenación y de estos los de escala más detallada, especialmente en caso de información contradictoria sobre el mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre el plano y la realidad prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficiente y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Capítulo 4. Ordenación estructural y detallada

Artículo 9. Ordenación Estructural (OE)

En el presente PERIM se consideran como ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- Clasificación del suelo
- Definición de usos globales y densidad edificatoria

En las presentes normas se señala en cada apartado su inclusión en la Ordenación Estructural con la indicación (OE).

Artículo 10. Ordenación Detallada (OD)

Del mismo modo, el PERIM considera como determinaciones de la ordenación detallada:

- La ordenación urbanística detallada complementaria a la estructural.
- La definición de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas.

Se incluyen todas las determinaciones gráficas y escritas con carácter complementario a la Ordenación Estructural y que quedan reflejadas en los correspondientes planos.

En las presentes normas se señala en cada apartado su inclusión en la Ordenación Detallada con la indicación (OD).

Los apartados no señalados como (OE) ni (OD) se entiende que recogen básicamente determinaciones de la legislación vigente, no propias del PERIM.

Título II. Normas generales y particulares

Capítulo 1. Normas generales y particulares

Artículo 11. Normas generales

Será de aplicación el conjunto de la normativa general establecida en las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas.

Artículo 12. Normas particulares

Serán de aplicación las normas particulares en suelo urbano establecidas por las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas relativas a Red Viaria y Dotacional de Equipamiento y de Servicios Urbanos.

Las normas particulares relativas a usos residenciales (Residencial Unifamiliar y Residencial Plurifamiliar) se definen en los siguientes artículos.

Título III. Ordenanzas particulares

Capítulo 1. Ordenanza 01: Residencial Unifamiliar

Artículo 13. Ámbito de aplicación (OE)

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con la calificación RU Residencial Unifamiliar.

Artículo 14. Tipología (OD)

La tipología de aplicación en esta ordenanza es Edificación Aislada (EA), en las categorías de Exenta (EAE) y Adosada (EAA).

Artículo 15. Condiciones de uso (OD)

USO MAYORITARIO. Residencial Unifamiliar (RU)

USOS COMPATIBLES. Residencial Plurifamiliar (RP) en edificios de dos viviendas

Industrial (IP, IA) compatible con el uso residencial y vinculado a

la vivienda

Terciario (T) vinculado a la vivienda

USOS PROHIBIDOS. El resto

Artículo 16. Condiciones de volumen (OD)

1. PARCELA MÍNIMA (OD):

La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 100 m².

2. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD):

No se limita el fondo edificable, aparte del resultante de los retranqueos mínimos.

3. RETRANQUEOS (OD):

La línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior señalada en el plano de Red Viaria, o bien estar retranqueada un mínimo de 3 m.

4. ALINEACIONES Y RASANTES (OD):

Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.

5. FRENTE DE PARCELA (OD):

No se limita.

6. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA (OD):

Será del 80% de la superficie neta de la parcela.

7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN (OD):

La altura de la edificación será de 2 plantas o 7,50 m.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (OE):

Será de 1,15 m²/m² medidos sobre parcela neta.

9. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Dentro de la parcela edificable se localizará al menos una plaza por cada 200 metros cuadrados de edificación.

Artículo 17. Condiciones estéticas (OD)

Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

Artículo 18. Cuadro resumen

ORDENANZA 01: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
PARCELA MÍNIMA	100 m ²		
RETRANQUEOS MÍNIMOS	FRENTE: 0 m o 3 m		
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 %		
	PLANTAS: 2		
ALTURA MÁXIMA	ALTURA: 7,50 m		
EDIFICABILIDAD	1,15 m ² /m ²		
CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE USO		
MAYORITARIO	Residencial Unifamiliar (RU)		
	Residencial Plurifamiliar (RP) en edificios de dos viviendas		
COMPATIBLES	Industrial (IP, IA) compatible con el uso residencial y vinculado a		
COIVII AIIBLEO	la vivienda		
	Terciario (T) vinculado a la vivienda		
PROHIBIDOS	El resto		
CONDICIONES DE DESARROLLO			
SOLAR	Aplicación directa de la Ordenanza		
UNIDAD DE ACTUACIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora		

Capítulo 2. Ordenanza 02: Residencial Plurifamiliar

Artículo 19. Ámbito de aplicación (OE)

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con la calificación RP Residencial Plurifamiliar.

Artículo 20. Tipología (OD)

La tipología de aplicación en esta ordenanza es Edificación Aislada (EA), en las categorías de Exenta (EAE) y Adosada (EAA).

Artículo 21. Condiciones de uso (OD)

USO MAYORITARIO. Residencial Plurifamiliar (RP) USOS COMPATIBLES. Residencial Unifamiliar (RU)

Industrial (IP, IA) compatible con el uso residencial y vinculado a

la vivienda

Terciario (T) vinculado a la vivienda

USOS PROHIBIDOS. El resto

Artículo 22. Condiciones de volumen (OD)

9. PARCELA MÍNIMA (OD):

La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 200 m².

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD):

No se limita el fondo edificable, aparte del resultante de los retranqueos mínimos.

11. RETRANQUEOS (OD):

La línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior señalada en el plano de Red Viaria, o bien estar retranqueada un mínimo de 3 m.

12. ALINEACIONES Y RASANTES (OD):

Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.

13. FRENTE DE PARCELA (OD):

No se limita.

14. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA (OD):

Será del 80% de la superficie neta de la parcela.

15. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN (OD):

La altura de la edificación será de 3 plantas o 10,50 m.

16. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (OE):

Será de 1,75 m²/m² medidos sobre parcela neta.

9. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Dentro de la parcela edificable se localizará al menos una plaza por cada 200 metros cuadrados de edificación.

Artículo 23. Condiciones estéticas (OD)

Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

Artículo 24. Cuadro resumen

ORDENANZA 01: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
CONDICIONES DE LA EDI	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
PARCELA MÍNIMA	200 m ²		
RETRANQUEOS MÍNIMOS	FRENTE: 0 m o 3 m		
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 %		
	PLANTAS: 3		
ALTURA MÁXIMA	ALTURA: 10,50 m		
EDIFICABILIDAD	1,75 m ² /m ²		
CONDICIONES DE USO			
MAYORITARIO	Residencial Plurifamiliar (RP)		
	Residencial Unifamiliar (RU)		
COMPATIBLES	Industrial (IP, IA) compatible con el uso residencial y vinculado a		
COIVII ATIBLES	la vivienda		
	Terciario (T) vinculado a la vivienda		
PROHIBIDOS	El resto		
CONDICIONES DE DESAR	ROLLO		
SOLAR	Aplicación directa de la Ordenanza		
UNIDAD DE ACTUACIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora		

Noblejas, mayo de 2017

LOS REDACTORES:

JULIO GÓMEZ / JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA

pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN (art. 96.3 del RP)

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS ARQUITECTOS: JULIO GÓMEZ / JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA mayo 2017

noblejas (toledo)



Pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

noblejas (toledo)

promotor: ayuntamiento de noblejas

arquitectos: j. gómez / j. martínez-atienza

plan especial de reforma interior de mejora documento de refundición (art. 96.3 del RP)

Objeto

El presente documento responde a la exigencia expresada en el punto 3 del artículo 97 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU en el sentido de que los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora deben incluir un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Contenido

El documento incluye:

- Ficha de la unidad de actuación 66, modificada por el PERIM, que sustituye a la antigua ficha de la UE 66 de las Normas Subsidiarias.
- Normas Urbanísticas del PERIM, en las cuales se detallan los artículos de nueva aplicación, así como los que se siguen aplicando de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias
- Plano refundido de "Gestión", que sustituye al plano P-5 de las Normas Subsidiarias en lo que corresponde a la unidad 66.

Noblejas, mayo de 2017

LOS REDACTORES:

JULIO GÓMEZ / JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA

Ficha de gestión de la Unidad de Actuación 66

Ficha de gestión urbanística

A. DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 66

B. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO sujeto a operación de reforma interior

C. PLANO DE SITUACIÓN

PLANO Ord. 05 (DETALLE)



D. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

D.1. Objetivos de la ordenación:

Desarrollo de la u.a.

D.2. Superficie total (con SG adscritos): 7.076,00 m²
D.3. Superficie de SG adscritos: 0 m²

Superficie de SG dascriros:

SG Interiores Exteriores

Zonas verdes 0 m² 0 m²

Equipamientos 0 m² 0 m²

Red viaria 0 m² 0 m²

Participac. en la financiac. de nuevas infraestruc. grles.: $0\ m^2$

D.4. Superficie del ámbito (total-SG): 7.076,00 m²
 D.5. Uso mayoritario: Residencial
 D.6. Edificabilidad del ámbito: 4.605,42 m²
 D.7. Densidad poblacional: 138 hab

Densidad (viviendas):

Densidad (viviendas):

40 viv/Ha

D.8. Aprovechamiento objetivo del ámbito:

D.9. Aprovechamiento tipo:

4.255,10 ua

4.255,10 ua

D.10. Porcentaje de cesión del aprovechamiento tipo: 10%D.11. Porcentaje mínimo de vivienda protegida: 30%

D.12. Observaciones y condiciones de desarrollo:

- Se desarrollará mediante PAU y Reparcelación

- Se desarrollará por gestión directa

- Los coeficientes de ponderación utilizados para el cálculo del aprovechamiento son:

vivienda libre: 1vivienda VPP: 0.80

E. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

E.1. Reservas de suelo para sistemas locales

E.1.1. Zonas verdes: 0 m²

E.1.2. Equipamientos: 1.750,07 m²

E.1.3. Aparcamientos públicos: 23 plazas (1 accesible)

E.1.4. Red viaria: 1.818,44 m² Superficie suelo neto lucrativo: 3.482,49 m²

E.2. Superficie suelo neto lucrativo:E.3. Usos pormenorizados y ordenanzas de aplicación:

Residencial unifamiliar:
 Residencial plurifamiliar:
 Dotacional equipamientos:
 Ordenanza RP
 Ordenanza DE

E.4. Observaciones:

 Se dará cumplimiento a la Ley de Accesibilidad, al Código de Accesibilidad y a la Orden VIV/561/2012.

Normas Urbanísticas de aplicación a la Unidad de Actuación 66

Generalidades

Capítulo 1. Ámbito y disposiciones generales

Artículo 1. Objeto (OE)

El objeto de este Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) es el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación 66 de Suelo Urbano no Consolidado de las Normas Subsidiarias Municipales de Noblejas, estableciendo su ordenación detallada.

Artículo 2. Marco jurídico (OE)

El PERIM se ha redactado en el marco básico establecido por el ordenamiento jurídico vigente en Castilla-La Mancha, en concreto el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010 (TRLOTAU) y el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, aprobado por Decreto 248/2004, de 14/09/2004 (RP).

Artículo 3. Documentos del PERIM (OE)

El PERIM está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa
- Planos de información
- Planos de ordenación
- Normas urbanísticas
- Documento de refundición (según art. 96.3 del RP)

Artículo 4. Entrada en vigor del PERIM (OE)

El PERIM entrará en vigor en el momento de su publicación conforme a lo establecido en el art. 42 del TRLOTAU.

Artículo 5. Efectos de la aprobación del PERIM (OE)

La aprobación del PERIM supondrá, según lo establecido en el artículo 157 del RP:

- La vinculación de los terrenos, instalaciones y construcciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación.
- La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.
- La ejecutividad de sus determinaciones por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- La publicidad de su entero contenido a cualquier interesado.

Capítulo 2. Condiciones para la revisión o modificación del PERIM

Artículo 6. Vigencia (OE)

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 42.3 del TRLOTAU, la vigencia del PERIM será indefinida.

Artículo 7. Modificaciones (OE)

Si las circunstancias lo aconsejan, se podrá modificar cualquier elemento de PERIM, siempre que sea coherente con lo previsto en el Art. 41 del TRLOTAU y con lo que determina el Art. 119 del RP.

La modificación del PERIM deberá tener como mínimo el mismo grado de precisión de este documento y comprender un estudio que exponga las incidencias de las nuevas determinaciones sobre la ordenación establecida.

Capítulo 3. Criterios de interpretación entre los distintos documentos del plan

Artículo 8. Interpretación de los distintos documentos en caso de contradicción entre ellos (OE)

Las determinaciones de este PERIM y de estas Normas Urbanísticas se interpretarán sobre la base de aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan al espíritu y finalidad para los que fueron creados así como a la realidad social del tiempo en que deban ser aplicadas. La interpretación deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- La información escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- En caso de duda, prevalecerán las Normas Urbanísticas sobre cualquier otro documento.
- De los Planos de Información y los de Ordenación prevalecerán los de ordenación y de estos los de escala más detallada, especialmente en caso de información contradictoria sobre el mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre el plano y la realidad prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficiente y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Capítulo 4. Ordenación estructural y detallada

Artículo 9. Ordenación Estructural (OE)

En el presente PERIM se consideran como ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- Clasificación del suelo
- Definición de usos globales y densidad edificatoria

En las presentes normas se señala en cada apartado su inclusión en la Ordenación Estructural con la indicación (OE).

Artículo 10. Ordenación Detallada (OD)

Del mismo modo, el PERIM considera como determinaciones de la ordenación detallada:

- La ordenación urbanística detallada complementaria a la estructural.
- La definición de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas.

Se incluyen todas las determinaciones gráficas y escritas con carácter complementario a la Ordenación Estructural y que quedan reflejadas en los correspondientes planos.

En las presentes normas se señala en cada apartado su inclusión en la Ordenación Detallada con la indicación (OD).

Los apartados no señalados como (OE) ni (OD) se entiende que recogen básicamente determinaciones de la legislación vigente, no propias del PERIM.

Título II. Normas generales y particulares

Capítulo 1. Normas generales y particulares

Artículo 11. Normas generales

Será de aplicación el conjunto de la normativa general establecida en las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas.

Artículo 12. Normas particulares

Serán de aplicación las normas particulares en suelo urbano establecidas por las Normas Urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas relativas a Red Viaria y Dotacional de Equipamiento y de Servicios Urbanos.

Las normas particulares relativas a usos residenciales (Residencial Unifamiliar y Residencial Plurifamiliar) se definen en los siguientes artículos.

Título III. Ordenanzas particulares

Capítulo 1. Ordenanza 01: Residencial Unifamiliar

Artículo 13. Ámbito de aplicación (OE)

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con la calificación RU Residencial Unifamiliar.

Artículo 14. Tipología (OD)

La tipología de aplicación en esta ordenanza es Edificación Aislada (EA), en las categorías de Exenta (EAE) y Adosada (EAA).

Artículo 15. Condiciones de uso (OD)

USO MAYORITARIO. Residencial Unifamiliar (RU)

USOS COMPATIBLES. Residencial Plurifamiliar (RP) en edificios de dos viviendas

Industrial (IP, IA) compatible con el uso residencial y vinculado a

la vivienda

Terciario (T) vinculado a la vivienda

USOS PROHIBIDOS. El resto

Artículo 16. Condiciones de volumen (OD)

1. PARCELA MÍNIMA (OD):

La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 100 m².

2. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD):

No se limita el fondo edificable, aparte del resultante de los retranqueos mínimos.

3. RETRANQUEOS (OD):

La línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior señalada en el plano de Red Viaria, o bien estar retranqueada un mínimo de 3 m.

4. ALINEACIONES Y RASANTES (OD):

Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.

5. FRENTE DE PARCELA (OD):

No se limita.

6. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA (OD):

Será del 80% de la superficie neta de la parcela.

7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN (OD):

La altura de la edificación será de 2 plantas o 7,50 m.

8. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (OE):

Será de 1,15 m²/m² medidos sobre parcela neta.

9. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Dentro de la parcela edificable se localizará al menos una plaza por cada 200 metros cuadrados de edificación.

Artículo 17. Condiciones estéticas (OD)

Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

Artículo 18. Cuadro resumen

ORDENANZA 01: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN			
PARCELA MÍNIMA	100 m ²		
RETRANQUEOS MÍNIMOS	FRENTE: 0 m o 3 m		
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 %		
	PLANTAS: 2		
altura máxima	ALTURA: 7,50 m		
EDIFICABILIDAD	1,15 m ² /m ²		
CONDICIONES DE USO	CONDICIONES DE USO		
MAYORITARIO	Residencial Unifamiliar (RU)		
	Residencial Plurifamiliar (RP) en edificios de dos viviendas		
COMPATIBLES	Industrial (IP, IA) compatible con el uso residencial y vinculado a		
COIVII AIIBLEO	la vivienda		
	Terciario (T) vinculado a la vivienda		
PROHIBIDOS	El resto		
CONDICIONES DE DESARROLLO			
SOLAR	Aplicación directa de la Ordenanza		
UNIDAD DE ACTUACIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora		

Capítulo 2. Ordenanza 02: Residencial Plurifamiliar

Artículo 19. Ámbito de aplicación (OE)

La presente ordenanza será de aplicación en los terrenos incluidos en los planos de ordenación con la calificación RP Residencial Plurifamiliar.

Artículo 20. Tipología (OD)

La tipología de aplicación en esta ordenanza es Edificación Aislada (EA), en las categorías de Exenta (EAE) y Adosada (EAA).

Artículo 21. Condiciones de uso (OD)

USO MAYORITARIO. Residencial Plurifamiliar (RP) USOS COMPATIBLES. Residencial Unifamiliar (RU)

Industrial (IP, IA) compatible con el uso residencial y vinculado a

la vivienda

Terciario (T) vinculado a la vivienda

USOS PROHIBIDOS. El resto

Artículo 22. Condiciones de volumen (OD)

9. PARCELA MÍNIMA (OD):

La parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a 200 m².

10. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (OD):

No se limita el fondo edificable, aparte del resultante de los retranqueos mínimos.

11. RETRANQUEOS (OD):

La línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior señalada en el plano de Red Viaria, o bien estar retranqueada un mínimo de 3 m.

12. ALINEACIONES Y RASANTES (OD):

Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente.

13. FRENTE DE PARCELA (OD):

No se limita.

14. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA (OD):

Será del 80% de la superficie neta de la parcela.

15. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN (OD):

La altura de la edificación será de 3 plantas o 10,50 m.

16. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (OE):

Será de 1,75 m²/m² medidos sobre parcela neta.

9. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Dentro de la parcela edificable se localizará al menos una plaza por cada 200 metros cuadrados de edificación.

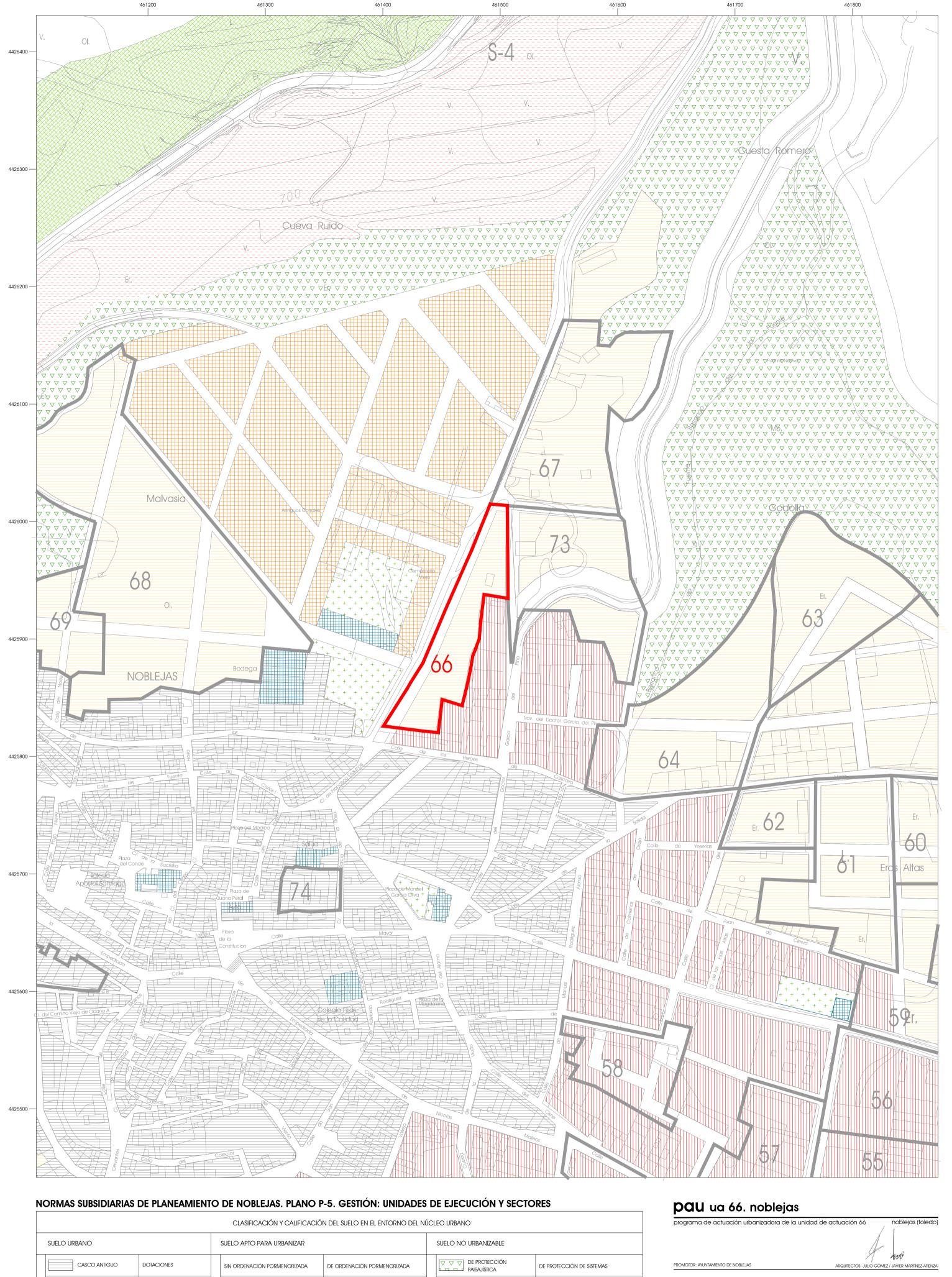
Artículo 23. Condiciones estéticas (OD)

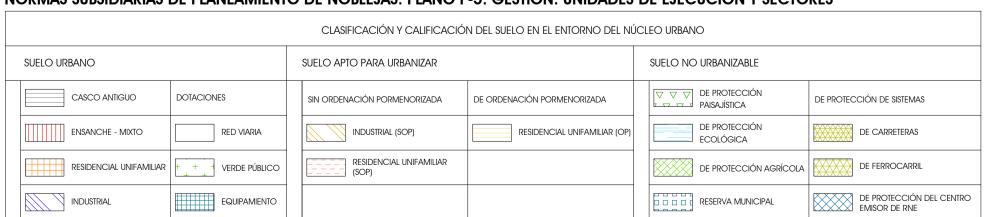
Será de aplicación todo lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

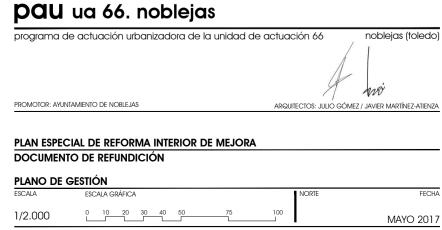
Artículo 24. Cuadro resumen

ORDENANZA 01: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR					
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN					
PARCELA MÍNIMA	200 m ²				
RETRANQUEOS MÍNIMOS	FRENTE: 0 m o 3 m				
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 %				
	PLANTAS: 3				
ALTURA MÁXIMA	ALTURA: 10,50 m				
EDIFICABILIDAD	1,75 m ² /m ²				
CONDICIONES DE USO					
MAYORITARIO	Residencial Plurifamiliar (RP)				
	Residencial Unifamiliar (RU)				
COMPATIBLES	Industrial (IP, IA) compatible con el uso residencial y vinculado a				
	la vivienda				
	Terciario (T) vinculado a la vivienda				
PROHIBIDOS	El resto				
CONDICIONES DE DESARROLLO					
SOLAR	Aplicación directa de la Ordenanza				
UNIDAD DE ACTUACIÓN	Programa de Actuación Urbanizadora				

Plano refundido de Gestión







pau ua 66. noblejas

programa de actuación urbanizadora de la unidad de actuación 66

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA

PLANOS

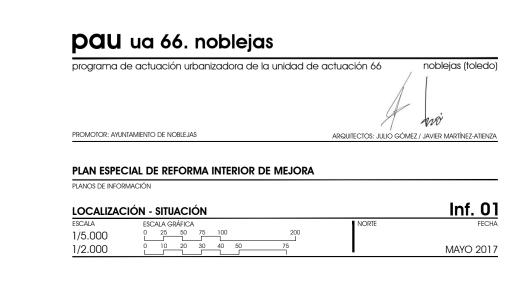
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS ARQUITECTOS: JULIO GÓMEZ / JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA mayo 2017

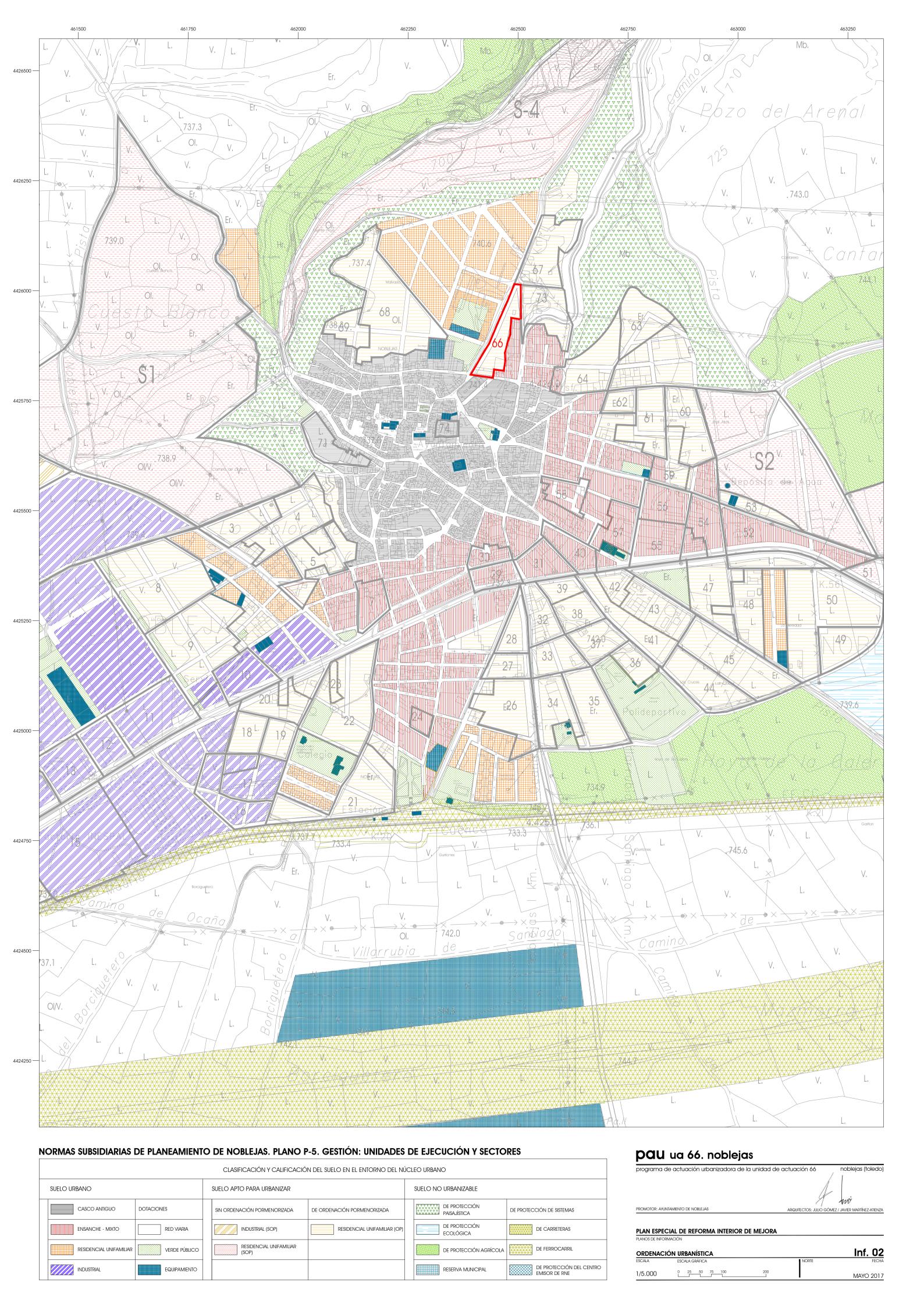
noblejas (toledo)





4425900 -



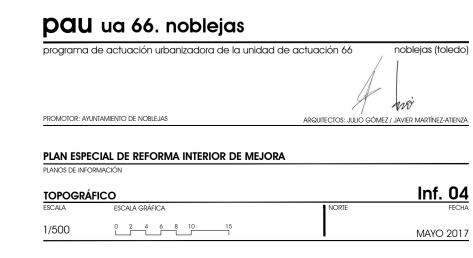


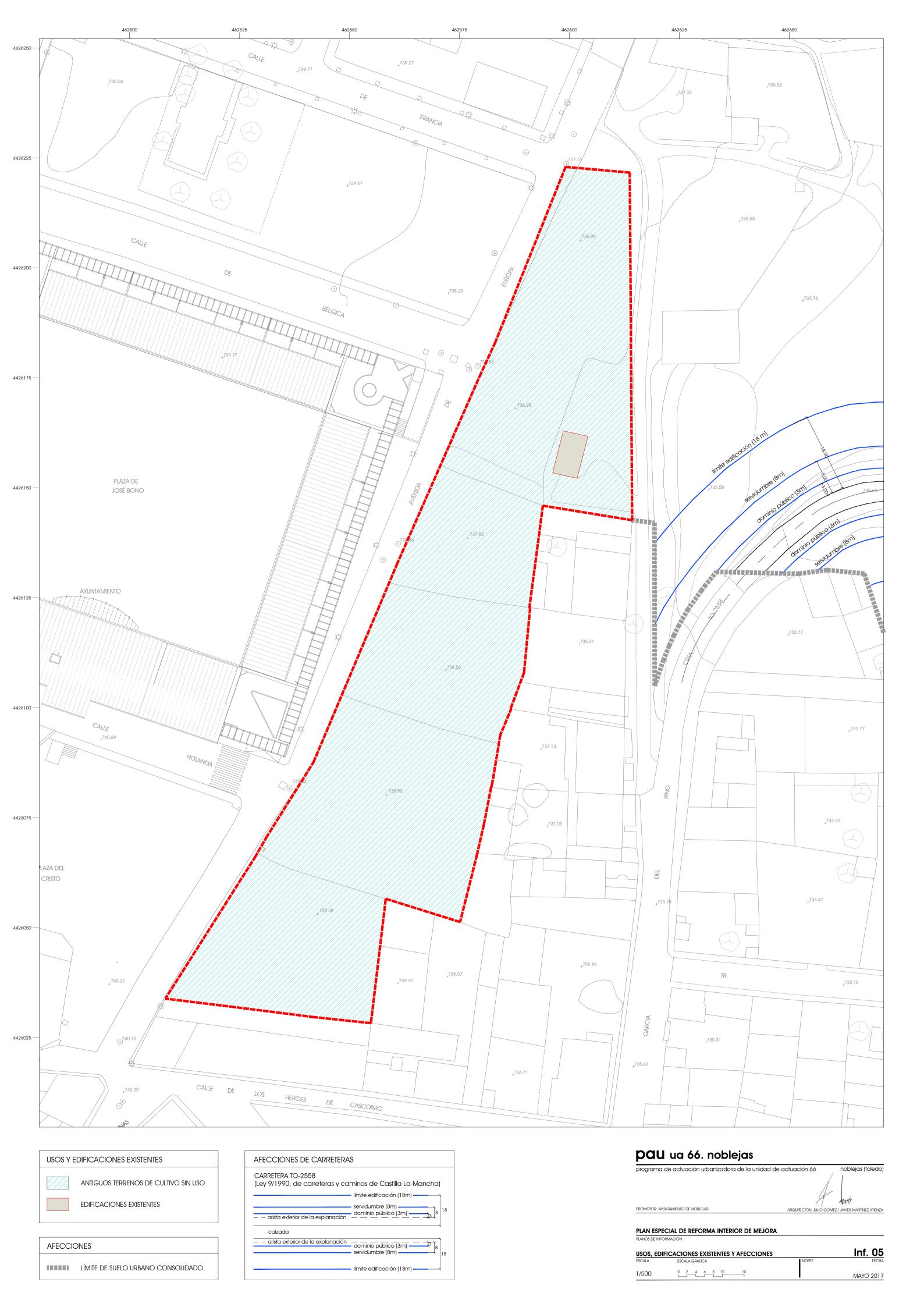


No	PROPIETARIO	SUP. CATASTRAL (m²)	SUP. PAU (m²)
01	F.c.o. Fernández Avilés García	1,980,00	1.242,00
02	Ayuntamiento	1.000,00	1.000,00
03	Hnos. Palomino Fernández	800,00	800,00
04	Esperanza Álvarez-Palencia Rodríguez	1.160,00	1.160,00
05	Miguel García Catalá	700,00	700,00
06	Manuel Zamorano y Asunción Torralba	800,00	800,00
07	Ayuntamiento	1.200,00	803,00
80	M ^a Luisa Amores y Margarita Salinas	260,00	260,00
09	Margarita Salinas Zamorano	311,00	311,00
TOTA	L		7.076,00

programa	de actuación urbanizadora de la unidad de actuac	ión 66	noblejas (to	edo)
		4	ani	
PROMOTOR: AY	UNTAMIENTO DE NOBLEJAS ARQUITE	CTOS: JULIO GÓM	ez / Javier Martínez-/	ATIENZA
PLAN ESPI PLANOS DE INFO	ECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA DRMACIÓN			_
	DRMACIÓN		Inf.	03
PLANOS DE INF	DRMACIÓN	NORTE	Inf.	03











ORDENACIÓN URBANÍSTICA							
SUPERFICIE TOTAL DEL A	7.076,00 m ²						
CALIFICACIÓN	RU	Residencial unifamiliar	2.481,56 m ²				
	RP	Residencial plurifamiliar	1.000,93 m ²				
	DE	Dotacional equipamientos	1.750,07 m ²				
	DEIS	Dotacional infraestructuras - servicios urbanos	25,00 m ²				
		Red viaria	1.818,44 m ²				

