

## **Modificación Puntual 03 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas (Toledo)**

Supresión de calle de nuevo trazado perpendicular a la travesía de Dr. García del Pino  
Cambio de calificación a red viaria de dos parcelas en la Plaza del Cristo  
Sistema de actuación para la obtención de suelo para viario en suelo urbano consolidado

Ayuntamiento de Noblejas  
Servicios Técnicos de Urbanismo  
Septiembre 2019

## ÍNDICE

### I. ANTECEDENTES

1. Objeto y alcance de la Modificación
2. Conveniencia y oportunidad
3. Documentación de la modificación
4. Agentes

### II. MEMORIA INFORMATIVA

1. Calle de nuevo trazado en Travesía del Dr. García del Pino
  - 1.1. Ámbito y localización
  - 1.2. Condiciones materiales actuales
  - 1.3. Normativa urbanística vigente
2. Cambio de calificación, como red viaria, de dos parcelas en la plaza del Cristo
  - 2.1. Ámbito y localización
  - 2.2. Condiciones materiales actuales
  - 2.3. Normativa urbanística vigente
3. Sistema de actuación para la obtención de suelo destinado a viario en suelo urbano consolidado
  - 3.1. Ámbito y localización
  - 3.2. Normativa urbanística vigente

### III. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Supresión de la calle de nuevo trazado en Travesía del Dr. García del Pino
  - 1.1. Descripción de la modificación
  - 1.2. Justificación de la modificación
2. Cambio de calificación, como red viaria, de dos parcelas en la plaza del Cristo
  - 2.1. Descripción de la modificación
  - 2.2. Justificación de la modificación
  - 2.3. Modo de obtención del suelo
  - 2.4. Sistema de ejecución de la urbanización
3. Determinación del sistema de actuación para la obtención de suelo destinado a viario en determinadas parcelas de suelo urbano consolidado
  - 3.1. Descripción de la modificación
  - 3.2. Justificación de la modificación
4. Efectos de la modificación
  - 4.1. Efectos en la ordenación estructural
  - 4.2. Efectos en la ordenación detallada
  - 4.3. Efectos en los estándares dotacionales
  - 4.4. Efectos en la gestión
5. Documentación de las NNSS afectada por la Modificación Puntual
  - 5.1. Memoria
  - 5.2. Normas urbanísticas
  - 5.3. Fichas de gestión
  - 5.4. Planos afectados por la Modificación Puntual

### IV. PLANOS

Plano 1. Ordenación modificada de la calle perpendicular a Trav. Dr. García del Pino (comparativa con la ordenación anterior)  
Plano 2. Ordenación modificada del entorno de la plaza del Cristo (comparativa con la ordenación anterior)  
Plano 3. Parcelas calificadas como viario a obtener por expropiación

### V. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

1. Modificaciones de la documentación escrita
  - 1.1. Modificaciones de la Memoria
  - 1.2. Modificaciones de las Normas Urbanísticas

2. Planos de las NNSS modificados

Plano P-2. Clasificación y calificación del suelo (en el núcleo urbano y su entorno)  
Plano P-7. Estructura viaria (en el núcleo urbano y su entorno)

## I. ANTECEDENTES

---

### 1. Objeto y alcance de la Modificación

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas (NNSS) se acoge a lo establecido en el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, así como los artículos 119 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 18 de septiembre, y tiene por objeto realizar una serie de ajustes exigidos por distintas circunstancias concretas para la gestión de las citadas normas subsidiarias, en concreto:

- a) Corregir el error material detectado en los planos de ordenación de las NNSS, en el sentido de suprimir una calle de nuevo trazado prevista por las mismas, en fondo de saco, perpendicular a la travesía del Dr. García del Pino. Esta calle fue grafiada en las NNSS sobre la base de un error en la descripción catastral de dos fincas colindantes; al detectar dicho error se comprueba que la calle carece de sentido y procede su desaparición del planeamiento, conforme se justifica más adelante.
- b) Completar la configuración del espacio libre conocido como plaza del Cristo, entre las calles Barreras, Bélgica y avenida de Europa, mediante el cambio de calificación de dos parcelas actualmente edificables y que pasarán a formar parte del espacio público de la plaza.
- c) Determinar la forma de actuación para la obtención de determinados suelos destinados a viario dominio público de uso o servicio públicos y actualmente ocupados por edificación, en el ámbito del suelo urbano consolidado. El viario en cuestión es el primer tramo de la avenida de Europa, la prolongación de la calle del Hoyo y la propia plaza del Cristo.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2000. La presente modificación afecta a la siguiente documentación de las citadas NNSS:

|                     |                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Memoria             | No se modifica                                                                    |
| Normas urbanísticas | Se añade un punto i) al apartado 6.3.1                                            |
| Fichas de gestión   | No se modifican                                                                   |
| Planos modificados  | Plano P-2. Clasificación y calificación del suelo<br>Plano P-7. Estructura viaria |

Estas modificaciones se describirán con detalle en el correspondiente documento de refundición, que forma parte de la documentación de la modificación puntual.

## 2. Conveniencia y oportunidad

La modificación planteada resulta conveniente por las siguientes razones:

- En el caso de la calle prevista en Travesía Dr. García del Pino, por resultar innecesaria desde el momento en que la constatación de la verdadera forma de las parcelas hace patente el error arrastrado desde los planos catastrales, y considerando que el suelo no es de titularidad municipal.
- En el caso de la Plaza del Cristo, al haber adquirido ya el Ayuntamiento algunas fincas que permiten plantear la posibilidad de dotar al espacio libre definido en las NNSS de una configuración más completa y mejor formalizada, al ampliarla añadiéndole una nueva superficie abierta de uso público.
- En el caso del sistema de obtención de suelo para viario dominio público de uso o servicio públicos, a fin suplir la carencia de definición a este respecto en las NNSS y establecer una forma de actuación normativa concreta, la expropiación, con la que intervenir en los casos indicados.

La oportunidad del momento en que se plantea la modificación se justifica por las siguientes circunstancias:

- En el primer caso, por hacer viable la actuación edificatoria en las parcelas afectadas, en función de su calificación urbanística.
- En el segundo, sobre la base de que en la Plaza del Cristo coinciden dos hechos relevantes: la reciente rehabilitación por el Ayuntamiento de la Bodega García de la Rosa, destinada a ser foco de intensa actividad cívica; y el próximo desarrollo de la unidad de ejecución UE 66, actualmente en tramitación. Ambas actuaciones culminarán la configuración completa de un gran espacio público, funcional y formalmente coherente, como el que se propone.
- En el tercero, la determinación del sistema de actuación se aplicará a tres parcelas concretas, próximas a actuaciones urbanísticas ya ejecutadas o en fase de ejecución, mejorando la funcionalidad de las áreas urbanas afectadas.

En la memoria justificativa se desarrollan con mayor detalle las características de la modificación sobre las que se basan tanto la conveniencia como la oportunidad de la misma.

### **3. Documentación de la Modificación Puntual**

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias está constituida por la siguiente documentación:

- I. Antecedentes
- II. Memoria Informativa
- III. Memoria Justificativa
- IV. Planos
- V. Documento de refundición

### **4. Agentes**

#### **Promotor**

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias es promovida por el Ayuntamiento de Noblejas, en el uso de sus competencias urbanísticas.

#### **Redactor**

El presente documento ha sido redactado por Javier Martínez-Atienza Rodrigo, arquitecto urbanista del Ayuntamiento de Noblejas.

## II. MEMORIA INFORMATIVA

### 1. Calle de nuevo trazado en Travesía Dr. G<sup>a</sup> del Pino

#### 1.1. Ámbito y localización

La calle en fondo de saco prevista por las NNSS y cuya supresión es uno de los objetos del presente documento se sitúa en la manzana definida por las mismas normas y delimitada por las calles Travesía del Dr. García del Pino (sur), calle del Dr. García del Pino (oeste), carretera de la Veguilla (norte) y una nueva calle por el este.

Dicha manzana se encuentra dentro del casco urbano de Noblejas, al norte del mismo, en una zona consolidada a lo largo de las últimas décadas, y que ya fue recogida como tal por las propias Normas Subsidiarias, que en el año 2000 incluyeron la zona en el suelo urbano consolidado, con la calificación de Ensanche Mixto.



Foto aérea actual de la manzana. La calle prevista en las NNSS corresponde al paso terrizo perpendicular a la Travesía DR. G<sup>a</sup> del Pino

Según las NNSS, la nueva calle sería un vial en fondo de saco que se dirige hacia el norte en perpendicular a la travesía, donde tiene su inicio, hasta alcanzar casi la mitad del fondo de la manzana. La calle prevista tendría unas dimensiones aproximadas de 7 m de ancho por 45 m de largo.



Detalle del plano P-3' de las NNSS, Estructura viaria y alineaciones,  
Con la calle en fondo de saco prevista

## 1.2. Condiciones materiales actuales

### *Entorno urbano*

La manzana se encuentra básicamente integrada en el tejido urbano de Noblejas, y parcialmente rodeada de zonas residenciales consolidadas.

### *Clasificación y calificación de la finca y su entorno*

La manzana está clasificada como Suelo Urbano consolidado y calificada como Ensanche Mixto, cuya ordenanza se expone más adelante. La zona ocupada por la calle se califica como viario.

### *Usos y edificaciones existentes*

La manzana está edificada en su mayor parte, sobre todo en sus frentes sur y oeste, con construcciones de carácter agrícola o auxiliar y alguna vivienda. Respecto a las parcelas más directamente afectadas, ambas se destinan a usos auxiliares; la correspondiente al nº 3 cuenta con una nave adosada al fondo, mientras que las del nº 5 tiene varias edificaciones, una de ellas ocupando el frente de calle. En la superficie grafiada en que se ubicaría la calle propuesta por las NNSS no existe ninguna construcción.

### *Viario e infraestructuras existentes*

La calle Dr. G<sup>a</sup> del Pino y la travesía del mismo nombre están claramente trazadas y delimitadas. La primera de ellas cuenta con todas las infraestructuras de urbanización, de las que la segunda carece parcialmente.

### *Estructura de la propiedad del suelo*

Toda la superficie ocupada por la calle propuesta en las Normas Subsidiarias pertenece a la finca situada en Travesía Dr. García del Pino, 3, cuya referencia catastral es 2660612VK6226S0001KO.

Así figura actualmente en el Catastro, si bien según el plano catastral vigente en el momento de redacción de las Normas Subsidiarias, la mitad de la calle ocuparía parte de la finca situada en Travesía Dr. García del Pino, nº 3, con referencia catastral 2660612VK6226S0001KO; la otra mitad correspondería a parte de la finca colindante, sita en Travesía Dr. García del Pino, nº 5, con referencia catastral 26600606VK6226S0001FO. Este error ya ha sido corregido por el Catastro, a solicitud del propietario de la primera de las fincas, conforme se describe con más detalle en la memoria justificativa de la presente modificación puntual.



Detalle del plano catastral actual

### **1.3. Normativa urbanística vigente**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas en el año 2000, incluyen la manzana y los terrenos del entorno en el Suelo Urbano, calificados como Ensanche Mixto. No forman parte de ningún ámbito sometido a planeamiento específico de desarrollo, por lo que en ellos se puede actuar directamente. La ordenanza correspondiente establece las siguientes determinaciones:



| CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA ENSANCHE-MIXTO |                |                                                                                         |                              |      |      |       |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------|------|-------|
|                                                     |                |                                                                                         |                              | MIN. | MAX. |       |
| CONDICIONES DE USO                                  | CARACTERÍSTICO | RESIDENCIAL                                                                             |                              |      |      |       |
|                                                     | PERMITIDOS     | RESIDENCIAL (UNIF/MULTIF)<br>SERVICIOS TERCARIOS<br>DOTACIONAL<br>INDUSTRIAL COMPATIBLE |                              |      |      |       |
|                                                     | PROHIBIDOS     | INSTALAC. GANADERAS                                                                     |                              |      |      |       |
| CONDICIONES DE EDIFICACIÓN                          | DE PARCELA     | SUPERFICIE MÍNIMA (m2)                                                                  |                              |      | 100  |       |
|                                                     |                | OCUPACIÓN MÁXIMA                                                                        |                              |      |      | 75%   |
|                                                     |                | FONDO EDIFICABLE sin patio interior (m)                                                 |                              |      |      | 22    |
|                                                     |                | RETRANQUEOS (m)                                                                         | a alineación                 |      |      |       |
|                                                     |                |                                                                                         | a linderos                   |      |      |       |
|                                                     |                | ANCHO MÍN. FRENTE A ALINEACIÓN (m)                                                      |                              |      | 6    |       |
|                                                     | DE VOLUMEN     | EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2)                                                             | < 100 m2                     |      |      | 2,5   |
|                                                     |                |                                                                                         | 100 <> 200 m2                |      |      | 2     |
|                                                     |                |                                                                                         | >200 m2                      |      |      | 1,8   |
|                                                     |                | ALTURA MÁX. (Nº PLANTAS)                                                                | calle < 6 m                  |      |      | 2     |
|                                                     |                |                                                                                         | calle > 6 m                  |      |      | 3     |
|                                                     |                | ALTURA TOTAL (m)                                                                        | calle < 6 m                  |      |      | 7,50  |
|                                                     |                |                                                                                         | calle > 6 m                  |      |      | 10,50 |
|                                                     |                | TIPOLOGÍA                                                                               | EDIFICAC. CERRADA Y AGRUPADA |      |      |       |
|                                                     |                | ALTURA SEMISÓTANOS (m)                                                                  |                              |      |      | 1     |
| DENSIDAD MÁXIMA (viv / Ha)                          |                |                                                                                         |                              | 30   |      |       |

Como se ha indicado, las NNSS determinan la apertura de una calle de nuevo trazado, en fondo de saco, perpendicular a la Travesía Dr. García del Pino y que llega hasta la mitad del fondo de la manzana. En la actualidad no existe ningún paso ni servidumbre, sino que la superficie a ocupar por la futura calle pertenece en su totalidad a la finca correspondiente al nº 3 de la citada travesía. Esta futura calle está calificada por las NNSS, obviamente, como red viaria.



### Detalle del plano P-2 de las NNSS. Clasificación y calificación del suelo

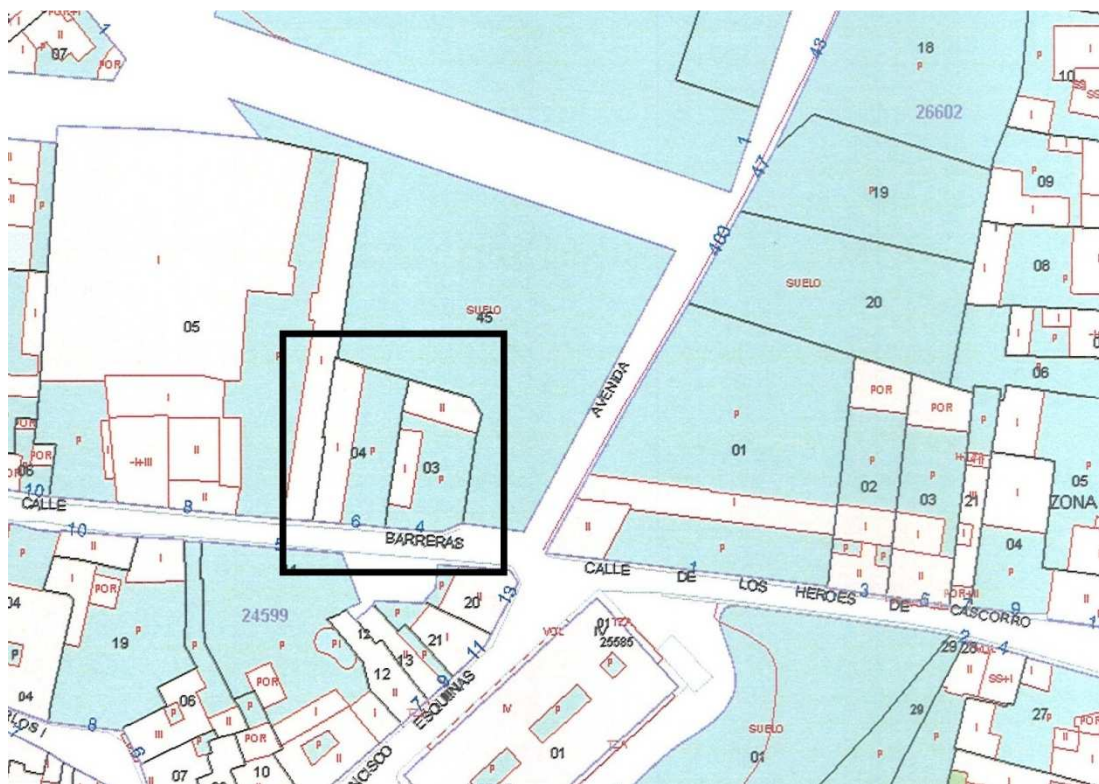
## 2. Cambio de calificación, como red viaria, de dos parcelas en la plaza del Cristo

### 2.1. Ámbito y localización

El ámbito de esta modificación corresponde a dos parcelas situadas en la calle Barreras, números 4 y 6 respectivamente. Ambas parcelas son contiguas con el espacio público conocido como Plaza del Cristo, al norte del casco urbano de la localidad.

La parcela sita en Barreras, nº 4, es de propiedad privada, corresponde a la referencia catastral 2460803VK6226S0001AO y tiene una superficie según catastro de 383 m<sup>2</sup>. Linda al norte y al este con la plaza del Cristo, al sur con la calle Barreras y al oeste con la otra finca del ámbito, sita en Barreras, nº 6.

La parcela situada en Barreras, nº 6, es de titularidad municipal, corresponde a la referencia catastral 2460804VK6226S0001BO y tiene una superficie según catastro de 411 m<sup>2</sup>. Linda al norte con la plaza del Cristo, al este con la finca de Barreras, nº 4, al sur con la propia calle Barreras y al oeste con la bodega García de la Rosa, también de propiedad municipal.



Plaza del Cristo y las parcelas afectadas en el plano catastral actual

## 2.2. Condiciones materiales actuales

### Entorno urbano

La plaza del Cristo coincide con la parcela de titularidad municipal denominada en el catastro Barreras, 2 (referencia 2460805VK6226S0001TO). Está situada al norte del casco urbano y configurada como un espacio libre de uso público, de forma irregular. Se trata de una zona de nueva centralidad dentro del conjunto urbano, gracias a la vecina plaza de José Bono, que acoge la casa consistorial, así como a recientes equipamientos como la rehabilitada bodega García de la Rosa, destinada a usos dotacionales públicos.



Vista aérea actual de la plaza del Cristo y sus alrededores

### Usos y edificaciones existentes

La parcela sita en Barreras, 4 está vallada con una tapia y en su interior existen varias construcciones auxiliares (porche y nave-almacén).

Por su parte, la parcela situada en Barreras, 6, actualmente no tiene ninguna edificación ni vallado y está físicamente unida al espacio abierto de la plaza.

### Viario e infraestructuras existentes

La plaza del Cristo está rodeada por las calles Barreras y Bélgica y la avenida de Europa. Las dos primeras están completamente urbanizadas y cuentan con todos los servicios urbanos en correcto estado de funcionamiento. La avenida de Europa se completará con la ejecución de la unidad UE 66, cuyo PAU se encuentra en tramitación.



### Estructura de la propiedad del suelo

Como se ha indicado, se trata de dos parcelas completas, cuyos datos catastrales se resumen en el siguiente cuadro.

| PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS |                      |                  |                       |
|--------------------------------|----------------------|------------------|-----------------------|
| Localización                   | Referencia catastral | Superficie suelo | Superficie construida |
| CL BARRERAS 4                  | 2460803VK6226S0001AO | 383 m2           | 234 m2                |
| CL BARRERAS 6                  | 2460804VK6226S0001BO | 411 m2           | 86 m2                 |

La primera de la parcelas es de propiedad privada y la segunda municipal.

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2460803VK6226S0001AO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL BARRERAS 4  
45360 NOBLEJAS (TOLEDO)

USO PRINCIPAL Industrial Año construcción 1920

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 Superficie construida m2 234

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
CL BARRERAS 4  
NOBLEJAS (TOLEDO)

Superficie construida m2 234 Superficie gráfica parcelal m2 383 Parcela construida sin división horizontal

**CONSTRUCCIÓN**

| Derecho     | Excluyente | Planta | Puerta | Superficie m2 |
|-------------|------------|--------|--------|---------------|
| ALMACEN     | 1          | 00     | 01     | 85            |
| ALMACEN     | 1          | 01     | 01     | 85            |
| SOPORT. 50% | 1          | 00     | 02     | 84            |

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 10 de Julio de 2019

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
2460804VK6226S0001BO

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
CL BARRERAS 6  
45360 NOBLEJAS (TOLEDO)

USO PRINCIPAL Industrial Año construcción 1910

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 Superficie construida m2 86

**PARCELA CATASTRAL**

SITUACIÓN  
CL BARRERAS 6  
NOBLEJAS (TOLEDO)

Superficie construida m2 86 Superficie gráfica parcelal m2 411 Parcela construida sin división horizontal

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 10 de Julio de 2019

Consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de las dos fincas afectadas

### 2.3. Normativa urbanística vigente

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas en el año 2000, incluyen las dos parcelas en el Suelo Urbano, calificadas como Casco Antiguo.



Detalle del plano P-2 de las NNSS, Clasificación y calificación del suelo

La ordenanza correspondiente establece las siguientes determinaciones:

| CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA CASCO ANTIGUO |                |                                                                                         |                              |       |
|----------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------|
|                                                    |                |                                                                                         | MIN.                         | MAX.  |
| CONDICIONES DE USO                                 | CARACTERÍSTICO | RESIDENCIAL                                                                             |                              |       |
|                                                    | PERMITIDOS     | RESIDENCIAL (UNIF/MULTIF)<br>SERVICIOS TERCARIOS<br>DOTACIONAL<br>INDUSTRIAL COMPATIBLE |                              |       |
|                                                    | PROHIBIDOS     | INSTALAC. GANADERAS                                                                     |                              |       |
| CONDICIONES DE EDIFICACIÓN                         | DE PARCELA     | SUPERFICIE MÍNIMA (m2)                                                                  | 100                          |       |
|                                                    |                | OCUPACIÓN MÁXIMA                                                                        |                              | 75%   |
|                                                    |                | FONDO EDIFICABLE sin patio interior (m)                                                 |                              | 22    |
|                                                    |                | RETRANQUEOS (m)                                                                         |                              |       |
|                                                    |                | a alineación                                                                            |                              |       |
|                                                    |                | a linderos                                                                              |                              |       |
|                                                    |                | ANCHO MÍN. FRENTE A ALINEACIÓN (m)                                                      | 6                            |       |
|                                                    | DE VOLUMEN     | EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2)                                                             |                              |       |
|                                                    |                | < 100 m2                                                                                |                              | 2,5   |
|                                                    |                | 100 <> 200 m2                                                                           |                              | 2     |
|                                                    |                | >200 m2                                                                                 |                              | 1,8   |
|                                                    |                | ALTURA MÁX. (Nº PLANTAS)                                                                |                              |       |
|                                                    |                | calle < 6 m                                                                             |                              | 2     |
|                                                    |                | calle > 6 m                                                                             |                              | 3     |
|                                                    |                | ALTURA TOTAL (m)                                                                        |                              |       |
|                                                    |                | calle < 6 m                                                                             |                              | 7,50  |
|                                                    |                | calle > 6 m                                                                             |                              | 10,50 |
|                                                    |                | TIPOLOGÍA                                                                               | EDIFICAC. CERRADA Y AGRUPADA |       |
|                                                    |                | ALTURA SEMISÓTANOS (m)                                                                  |                              | 1     |
|                                                    |                | DENSIDAD MÁXIMA (viv / Ha)                                                              |                              | 30    |

### 3. Sistema de actuación para la obtención de suelo destinado a viario dominio público de uso o servicio públicos en suelo urbano consolidado

#### 3.1. Ámbito y localización

En el suelo urbano consolidado, las NNSS establecen varios casos de apertura de nuevo viario dominio público de uso o servicio públicos, prolongación o ampliación del existente afectando a parcelas de propiedad privada y actualmente edificadas, pero no determinan cuál es el sistema de actuación previsto para alcanzar la titularidad pública de dichas parcelas.

Es el caso de la parcela de propiedad privada en la plaza del Cristo cuya calificación es modificada en la presente MP, y el de dos tramos de calle, en concreto:

- La prolongación de la calle del Hoyo, al norte de la calle Barreras, hasta conectar con el tramo ya ejecutado dentro del desarrollo de la unidad de ejecución UE 68. Esta operación afecta a parte de dos parcelas de propiedad privada: Barreras, 16 (referencia catastral 2460810VK6226S0001QO) y la colindante Polígono 51 38 (referencia catastral 2460835VK6226S0001AO).
- El ensanchamiento del comienzo de la avenida de Europa, que afecta a parte de la parcela de propiedad privada sita en C/ Héroe de Cascorro, 1 (referencia catastral 2660201VK6226S0001XO).



Parcelas objeto del presente apartado de la MP sobre el plano P-2 de las NNSS

En el primero de ellos, la calle ya existe a ambos lados del tramo afectado, el cual actualmente impide su conexión, imposibilitando la continuidad de la circulación rodada y peatonal. En el segundo, las NNSS prevén el considerable ensanchamiento de la avenida de Europa (que en gran parte se materializará con la ejecución de la UE 66), lo que hará aún más evidente la necesidad de intervenir en el primer tramo y resolver la problemática confluencia de dicha calle con las de Francisco Esquinas, Barreras y Héroe de Cascorro.

En la misma situación se encontrará la parcela de propiedad privada, situada en C/ Barreras nº 4 con referencia catastral 2460803VK6226S0001AO, junto a la plaza del Cristo que, en virtud de la presente Modificación Puntual de las NNSS pasará a estar calificada como red viaria y que es también objeto de este apartado de la modificación.



Vista aérea actual de las parcelas objeto del presente apartado de la MP

### 3.2. Normativa urbanística vigente

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas en el año 2000, incluyen las parcelas afectadas situadas en la calle Héroe de Cascorro nº 1 y en la Prolongación de la calle del Hoyo en el Suelo Urbano, calificadas como viario dominio público de uso o servicio públicos y sometidas a la correspondiente *Ordenanza particular de la zona red viaria* (1-RV).

No obstante, dichas normas no determinan cuál debe ser el sistema de actuación a aplicar para la obtención por el Ayuntamiento del suelo correspondiente a fin de materializar su calificación.

Por su parte la parcela sita en la calle Barreras nº 4 también queda calificada como viario a resultas de la presente Modificación Puntual.

### **III. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **1. Supresión de calle de nuevo trazado en Travesía Dr. G<sup>a</sup> del Pino**

##### **1.1. Descripción de la modificación**

###### *1.1.1. Objetivo y criterios*

El objetivo de la modificación puntual es suprimir una calle de nuevo trazado en fondo de saco, perpendicular a la travesía Dr. García del Pino, prevista por las Normas Subsidiarias en la parcela catastral 2660612VK6226S0001KO, con el criterio de su innecesariedad y falta de lógica para su trazado.

Se trata de una calle actualmente inexistente y que nunca ha existido y cuya aparición en los planos de ordenación del planeamiento tuvo origen en un error de interpretación del catastro, actualmente corregido, según se justifica a continuación.

###### *1.1.2. Propuesta de nueva ordenación*

La nueva ordenación propuesta consiste simplemente en la supresión de la calle de nuevo trazado en fondo de saco prevista por las Normas Subsidiarias.

Una vez suprimida dicha calle, los terrenos correspondientes quedan incorporados a la manzana y calificados como el resto de la misma, como suelo edificable Ensanche Residencial, con la alineación oficial en prolongación de la propia de la calle Travesía Dr. García del Pino.

##### **1.2. Justificación de la modificación**

###### *1.2.1 Justificación detallada de la modificación respecto al terreno, su entorno y dotaciones*

La calle en fondo de saco definida por las Normas Subsidiarias a la altura de los números 3 y 5 de la Travesía Dr. García del Pino tiene su origen en el plano catastral vigente en el momento de la redacción de las normas. En él se aprecia cómo las dos parcelas citadas, correspondientes a las referencias 2660612VK6226S0001KO y 26600606VK6226S0001FO, parecen contar con sendas entradas desde la calle, en forma de dos franjas de aproximadamente 3,50 m de anchura cada una. Puede deducirse que la calle proyectada tenía por objeto resolver este problema, dotando a ambas parcelas de un acceso con anchura suficiente. Conforme a ese plano, la mitad de la nueva calle ocuparía la franja de la finca sita en el nº 3; la otra mitad correspondería a la franja de la finca colindante, sita en el nº 5.

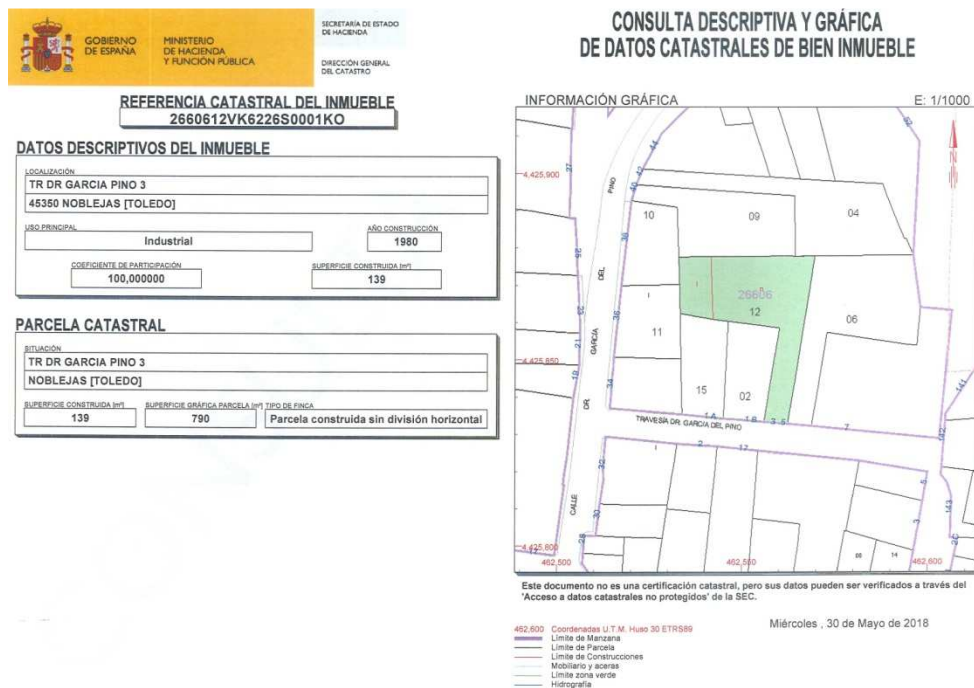
En realidad y según puede comprobarse físicamente in situ, la forma de ambas parcelas reflejada en dicho plano catastral era errónea: la nº 3 incluye la totalidad de la calle prevista, mientras que la nº 5 tiene su acceso por otra franja adyacente de anchura parecida, edificada en su frente de calle. De hecho, recientemente y a solicitud del propietario, el Catastro ha corregido dicha cartografía, que en su versión actual aparece



grafiada correctamente, apreciándose que ambas parcelas cuentan con sendos accesos de mayor anchura (en torno a 7 m cada uno) desde la calle Travesía Dr. García del Pino.



Plano catastral en septiembre de 2017



Plano catastral en mayo de 2018, corregido con la forma real de las parcelas



Detalle del plano catastral en 2017. El acceso a la calle de las parcelas aparece (erróneamente) dividido entre ambas.



Detalle del plano catastral en 2018, una vez corregido conforme a la situación real. Cada una de las dos parcelas tiene su acceso independiente, de anchura suficiente (7 m).

En definitiva, la modificación puntual sigue a esta corrección del catastro, una vez que se comprueba la innecesariedad de la calle que las NNSS proponían para dotar de un acceso correcto a las dos parcelas, acceso con el que en realidad ya contaban.

Por su parte, al limitarse a la supresión de la calle, la modificación no tiene otra relevancia significativa para el terreno ni su entorno, toda vez que ni su ordenación, ni el viario, ni el tráfico, ni las infraestructuras de urbanización se ven afectadas de forma significativa por la supresión del vial dibujado en las Normas Subsidiarias.

Es cierto que el cambio de calificación de los terrenos, hasta ahora calificados como viales y, a partir de la modificación, calificados como Ensanche Residencial, supone un ligero incremento de la edificabilidad residencial global. No obstante y conforme se justifica más adelante, en el conjunto de la presente Modificación Puntual la edificabilidad residencial total disminuye, por lo que mejora el cómputo global de suelo dotacional por habitante previsto en el planeamiento.

#### *1.2.2. Justificación de la mejora en relación a las directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio*

El limitado alcance de esta modificación no influye de forma relevante en las directrices estratégicas de evolución urbana y de ocupación del territorio. A su vez, puede considerarse que una modificación como la presente, dirigida a adecuar cuestiones de detalle del planeamiento a la realidad física urbana en zonas consolidadas del casco urbano, incide en la coherencia de la práctica urbanística que informa las Normas Subsidiarias, en la medida en que se plantea el respeto y la continuidad de los tejidos existentes como uno de los criterios básicos de la ordenación de las zonas consolidadas, aportando seguridad jurídica a los propietarios tradicionales y contribuyendo a la memoria histórica de los lugares y a la ocupación tradicional del espacio.

## 2. Cambio de calificación, como red viaria, de dos parcelas en la plaza del Cristo

### 2.1. Descripción de la modificación

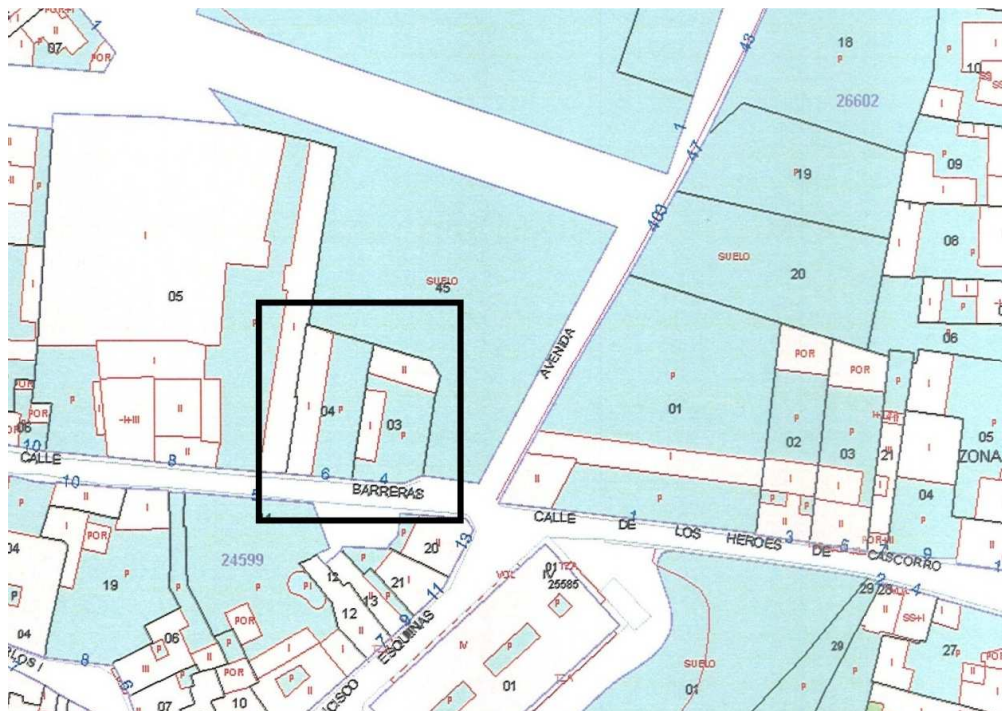
#### 2.1.1. Objetivo y criterios

El objetivo de la modificación consiste en configurar definitivamente la superficie libre conocida como Plaza del Cristo, de forma que se convierta en un espacio público digno, útil y correctamente relacionado con los grandes equipamientos cívicos que lo rodean. El criterio a aplicar es el de obtener la titularidad pública de los terrenos afectados, con el fin de que se incorporen al sistema de espacios libres de la localidad.

Los terrenos de la actual plaza están calificados por las Normas Subsidiarias como Verde Público, al igual que la vecina plaza de José Bono. Esto debe entenderse como un error de grafiado que, no obstante, no se pretende modificar en este momento. El espacio nuevo se califica como viario público (dominio público)

#### 2.1.2. Propuesta de nueva ordenación

La modificación propuesta consiste en cambiar la actual calificación de las parcelas sitas en C/Barreras, nº 4 (referencia catastral 2460803VK6226S0001AO) y nº 6 (referencia catastral 2460804VK6226S0001BO), pasando de Casco antiguo a Red viaria.



Localización sobre el plano catastral de las dos parcelas, actualmente calificadas como edificables, que pasan a viario

## 2.2. Justificación de la modificación

### 2.2.1. Justificación detallada de la modificación respecto al terreno, su entorno y dotaciones

Los antiguos parajes rústicos que colindaban con el extremo norte del casco urbano fueron transformados por distintas operaciones de urbanización y edificación en las últimas décadas del siglo pasado. Las actuaciones más significativas han sido:

- La Malvasía, con cerca de un centenar de viviendas unifamiliares y otras tantas parcelas del mismo uso, hoy en su mayor parte edificadas)
- La plaza de José Bono, nueva plaza mayor rodeada de la casa consistorial, viviendas, locales y otras dotaciones cívicas.
- La Huerta de la Viña (Unidad de Ejecución UE 68), hoy ya urbanizada y en su mayor parte construida con vivienda colectiva y unifamiliar.
- La Bodega García de la Rosa, adquirida por el Ayuntamiento y rehabilitada para ser destinada a espacio multiuso de carácter público.

La conexión de todos estos episodios urbanos con el propio casco tradicional se sitúa precisamente en el amplio espacio abierto de la plaza del Cristo. Este lugar tiene actualmente una configuración incoherente y poco apropiada para el papel cívico que está destinado a representar. Su forma es irregular y mal definida: mientras sus límites norte y noroeste están correctamente formalizados con la casa Consistorial y la bodega rehabilitada con su nuevo pabellón de acceso, los bordes restantes aparecen desordenados y mal rematados. El lateral este quedará en principio regularizado con el desarrollo de la UE 66, actualmente en tramitación. Para el resto, la incorporación de la actual parcela de Barreras 4 (la de Barreras 6 ya ha sido incorporada en la práctica, en su condición de titularidad municipal) permitirá obtener un espacio urbano acorde con la función que se espera de él.

### 2.2.2. Justificación de la mejora en relación a las directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio

La modificación propuesta, dado su limitado alcance, no altera las grandes directrices estratégicas definidas por el planeamiento vigente. No obstante, se observa en las Normas Subsidiarias el esfuerzo por consolidar la zona del norte del núcleo urbano en torno a las actuaciones señaladas de la plaza nueva y la Malvasía, mediante la delimitación de amplias zonas de desarrollo urbano residencial, entre ellas las unidades de ejecución 68 y 66, la primera de las cuales ya ha sido ejecutada y en su mayor parte edificada, y la segunda se encuentra en tramitación.

La modificación puntual se dirige en el mismo sentido, para dar forma definitiva a uno de los espacios urbanos más relevantes que resultan del desarrollo de estas áreas. La aplicación efectiva de esta modificación permitirá:

- Respecto a la parcela municipal de Barreras, 6, regularizar cierta situación de hecho, al estar ya integrada físicamente en el espacio de la plaza del Cristo, pese a su actual calificación como edificable.

- Respecto a la parcela privada de Barreras nº 4, promover su incorporación al mismo espacio público mediante su obtención y la posterior demolición de las edificaciones y vallados existentes, regularizando finalmente el conjunto.

### **2.3. Modo de obtención del suelo**

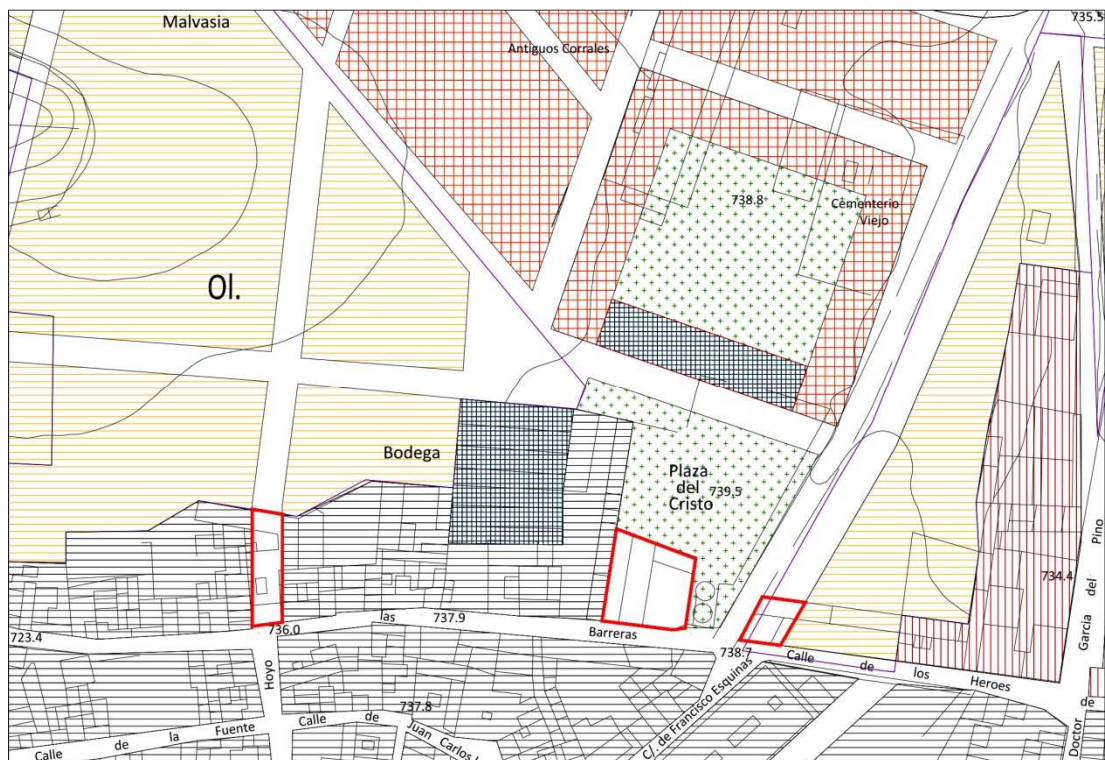
El sistema de obtención del suelo será el de expropiación por tasación conjunta, en aplicación del siguiente capítulo de la presente Modificación Puntual.

### **2.4. Sistema de ejecución de la urbanización**

El propio Ayuntamiento asumirá la ejecución de la urbanización, mediante su ejecución como obra pública ordinaria.







Plano de ordenación de las NNSS con indicación de las parcelas calificadas como viario a obtener por expropiación (incluyendo las de la plaza del Cristo)

La modificación determina que dicha obtención del suelo se realice mediante expropiación por tasación conjunta y se concreta en la introducción de un nuevo epígrafe **i)** en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, dentro del **Capítulo 6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y DEL APTO PARA URBANIZAR**, en el apartado 6.3. *Normas particulares en suelo urbano, 1.-ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA (1-R.V.)*, y que queda redactado en los siguientes términos:

***i) Modo de obtención del suelo destinado a viario***

*En las parcelas afectadas por el ensanchamiento del comienzo de la avenida de Europa (C/ Héroe del Cascorro, 1), la prolongación de la calle del Hoyo entre la calle Barreras y la UE 68, y la ampliación de la plaza del Cristo, la obtención del suelo calificado como viario dominio público de uso o servicio públicos se realizará mediante expropiación por tasación conjunta.*

### **3.2. Justificación de la modificación**

#### ***3.2.1. Justificación detallada de la modificación respecto al terreno, su entorno y dotaciones***

En el caso de la calle del Hoyo, el vial está previsto por las NNSS y con el desarrollo de la unidad de ejecución UE 68 ya ha sido ejecutado al norte del tramo afectado, el cual actualmente impide su conexión y por tanto la necesaria posibilidad de circulación rodada y peatonal por el mismo.

En el segundo caso, las NNSS prevén el considerable ensanchamiento de la avenida de Europa. Este en gran parte se materializará con la pronta ejecución de la UE 66, salvo el

primer tramo en cuestión, que quedó fuera de la delimitación de dicha unidad al ser admitido un recurso de su propietario en el que se justificaba su condición de suelo urbano consolidado (no obstante lo cual quedó fuera de ordenación, precisamente para completar el ensanchamiento de la avenida). El desarrollo de dicha unidad hará aún más evidente la necesidad de intervenir en el primer tramo y resolver la problemática confluencia de dicha calle con las de Francisco Esquinas, Barreras y Héroe de Cascorro.

En coherencia con ello, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas en el año 2000, incluyen las parcelas afectadas situadas en la calle Héroe de Cascorro nº 1 y en la Prolongación de la calle del Hoyo en el Suelo Urbano, calificadas como viario dominio público de uso o servicio públicos y sometidas a la correspondiente *Ordenanza particular de la zona red viaria (1-RV)*.

Se trata, por tanto, de previsiones ya incluidas en las NNSS, las cuales sin embargo no establecen el sistema mediante el cual ambas parcelas pasarán a ser de propiedad pública, que es el objeto de la modificación y que se concreta en el de expropiación por tasación conjunta, considerado el más adecuado y ágil a los efectos previstos.

Por último, en lo que se refiere a la parcela privada junto a la plaza del Cristo, la procedencia para su incorporación al espacio público ya ha sido justificada a lo largo del presente documento, por lo que procede igualmente su inclusión en este apartado.

### *3.2.2. Justificación de la mejora en relación a las directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio*

La modificación propuesta, dado su limitado alcance, no altera las grandes directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio definidas por el planeamiento vigente, limitándose a definir la forma de obtención de suelo para viario previsto en el mismo y facilitando, por tanto, su ejecución.

## **4. Efectos de la Modificación Puntual**

### **4.1. Efectos en la ordenación estructural**

Las Normas Subsidiarias no determinan cuáles de sus determinaciones corresponden a la ordenación estructural y cuáles a la detallada, por lo que debe hacerse referencia a las recogidas en los artículos 19 y 20 del Reglamento de Planeamiento.

Por lo que corresponde a la ordenación Estructural, estas determinaciones son las siguientes:

- Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- Clasificación del suelo en Urbano, Urbanizable y Rústico.
- Delimitación de sectores o ámbitos de reforma interior.
- Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector, ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística o unidad de actuación urbanizadora.
- Señalamiento de los Sistemas Generales.
- Fijación de objetivos en la formulación de instrumentos de desarrollo.
- Fijación de los criterios de la ordenación del Suelo Rústico.
- Establecer determinaciones para garantizar suelo para viviendas de protección pública.

La Modificación Puntual no tiene efectos en ninguna de las determinaciones citadas, por lo que puede considerarse que no afecta a la ordenación estructural definida por el planeamiento vigente.

### **4.2. Efectos en la ordenación detallada**

Conforme al artículo 20 del Reglamento de Planeamiento, la ordenación detallada queda afectada por la Modificación Puntual en los siguientes términos:

- El trazado pormenorizado de las vías de comunicación y delimitación de los espacios públicos en el Suelo Urbano, en cuanto altera, aunque muy levemente, el viario previsto en las NNSS, tanto en la travesía del Dr. García del Pino como en la plaza del Cristo.

### **4.3. Efectos en los estándares dotacionales**

*Modificación global del suelo edificable residencial*

Calle en Trav. Dr. García del Pino:

Edificabilidad residencial antes de la MP: 0 m<sup>2</sup>

Edificabilidad residencial después de la MP: 350 m<sup>2</sup> x 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 630,00 m<sup>2</sup>

Diferencia al aplicar la MP: + 630,00 m<sup>2</sup>

Plaza del Cristo:

Edificabilidad residencial antes de la MP:  $794 \text{ m}^2 \times 1,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1.492,20 \text{ m}^2$

Edificabilidad residencial después de la MP:  $0 \text{ m}^2$

Diferencia al aplicar la MP:  $-1.492,20 \text{ m}^2$

Diferencia total de edificabilidad residencial al aplicar la MP:  $-862,20 \text{ m}^2$

Conforme al artículo 19 del RP, los sistemas de dotaciones y equipamiento comunitarios y de espacios libres deben dimensionarse en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido y, en concreto, los parques y jardines públicos deben conformarse en función del número de habitantes y en determinada proporción entre este y los metros cuadrados de aquellos. Dado que la MP implica una considerable reducción de la superficie edificable residencial y, por tanto, de los habitantes potenciales, no es necesario prever un incremento de la superficie de espacios libres.

Por su parte, la MP supone un incremento del suelo dotacional destinado a red viaria de  $794 - 350 = 444 \text{ m}^2$ , respecto a la situación en las NNSS vigentes.

#### **4.4. Efectos en la gestión**

Los efectos en la gestión urbanística resultantes de la aprobación de la presente Modificación Puntual son los siguientes:

- En el caso de la calle suprimida en Travesía Dr. García del Pino, se podrá actuar de forma directa en la parcela ahora calificada en su totalidad como edificable.
- Por su parte, al establecer el sistema de expropiación por tasación conjunta para la obtención del viario ocupado por edificación, se determina el procedimiento de gestión de estos casos.

## 5. Documentación de las NNSS afectada por la Modificación Puntual

### 5.1. Memoria

La presente Modificación Puntual no supone ninguna modificación de la Memoria de las Normas Subsidiarias.

### 5.2. Normas urbanísticas

- a) La presente Modificación Puntual supone la modificación de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias al añadir la letra ***i) Modo de obtención del suelo destinado a viario*** al punto 1 del apartado 6.3 de dichas normas.

### 5.3. Fichas de gestión

La presente Modificación Puntual no supone ninguna alteración en las fichas de gestión urbanística.

### 5.4. Planos afectados por la Modificación Puntual

Plano P-2. Clasificación y calificación del suelo (en el núcleo urbano y su entorno)

- Se suprime la calle en fondo de saco perpendicular a la travesía Dr. García del Pino, quedando esa superficie dentro de la manzana y calificada como Ensanche Mixto.
- Se modifica la calificación de las dos parcelas situadas en calle Barreras 4 y 6, junto a la plaza del Cristo, pasando a viario.

Plano P-7. Estructura viaria (en el núcleo urbano y su entorno)

- Se suprime la calle en fondo de saco perpendicular a la travesía Dr. García del Pino, quedando esa superficie dentro de la manzana.
- En la plaza del Cristo se califican como viario las dos parcelas de la calle Barreras 4 y 6.

## IV. PLANOS

---

### **Plano 1 de la Modificación Puntual**

Ordenación modificada de la calle perpendicular a Trav. Dr. García del Pino  
(comparativa con la ordenación anterior)

### **Plano 2 de la Modificación Puntual**

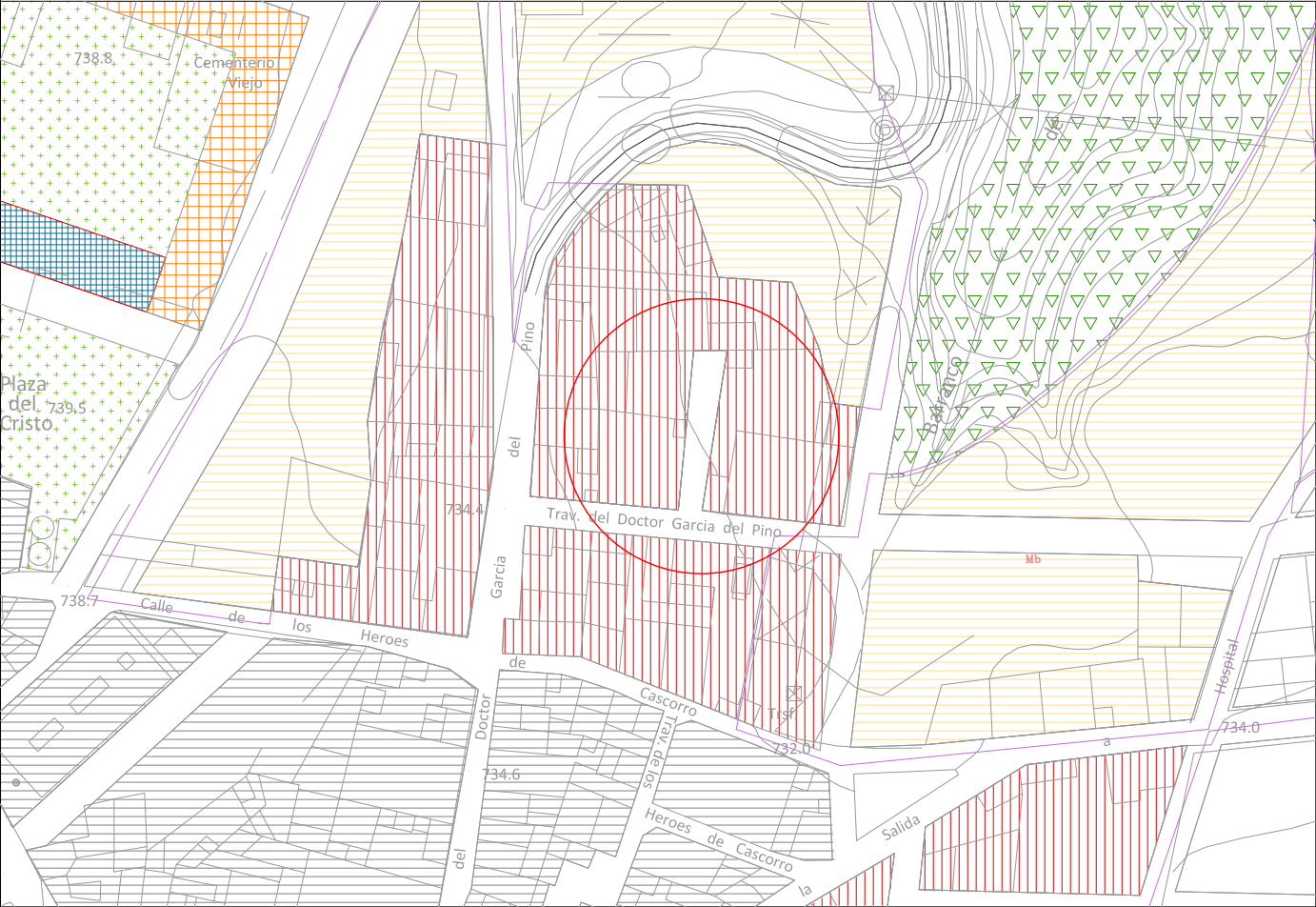
Ordenación modificada de la plaza del Cristo  
(comparativa con la ordenación anterior)

### **Plano 3 de la Modificación Puntual**

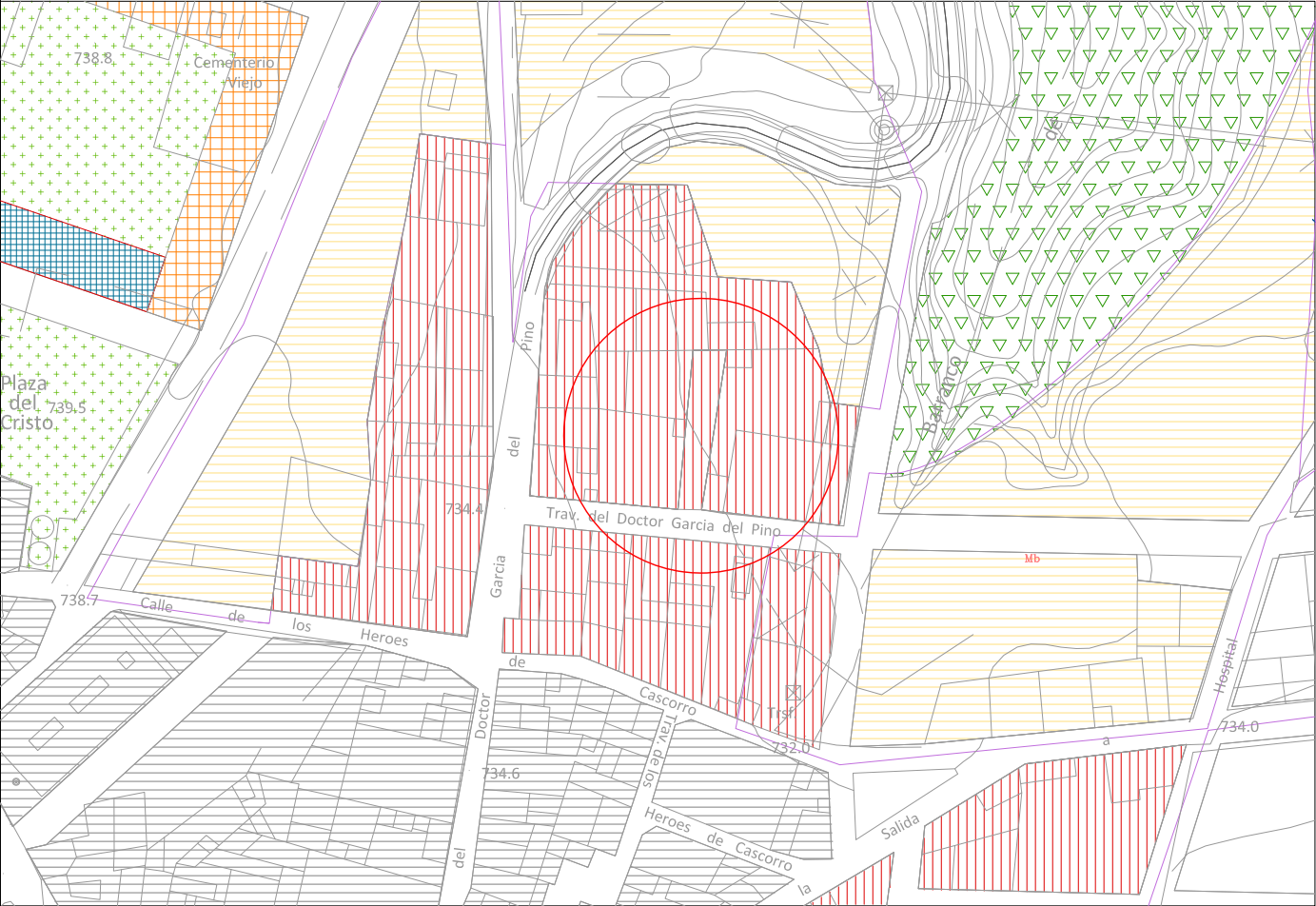
Parcelas calificadas como viario a obtener por expropiación



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS (2000)



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS (2019)



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS. PLANO P-2. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO (en el núcleo urbano y su entorno)

| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO |                         |            |  |                              |                              |                      |                                        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|--|------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------------------|
| SUELO URBANO                                                           |                         |            |  | SUELO APTO PARA URBANIZAR    |                              | SUELO NO URBANIZABLE |                                        |
|                                                                        | CASCO ANTIGUO           | DOTACIONES |  | SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA | CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA |                      | DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA             |
|                                                                        | ENSANCHE - MIXTO        |            |  | INDUSTRIAL                   | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR      |                      | DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA                |
|                                                                        | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR |            |  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR      |                              |                      | DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA                 |
|                                                                        | INDUSTRIAL              |            |  |                              |                              |                      | RESERVA MUNICIPAL                      |
|                                                                        |                         |            |  |                              |                              |                      | DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS              |
|                                                                        |                         |            |  |                              |                              |                      | DE CARRETERAS                          |
|                                                                        |                         |            |  |                              |                              |                      | DE FERROCARRIL                         |
|                                                                        |                         |            |  |                              |                              |                      | DE PROTECCIÓN DEL CENTRO EMISOR DE RNE |

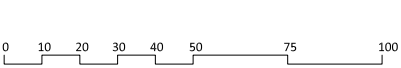
Modificación puntual 03 de las  
Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas  
AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS      Servicios Técnicos de Urbanismo  
(Toledo)

JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA,  
arquitecto urbanista

Ordenación modificada de la calle perpendicular  
a Trav. Dr. García del Pino  
(comparativa con la ordenación anterior)

plano 1

ESCALA 1/2.000

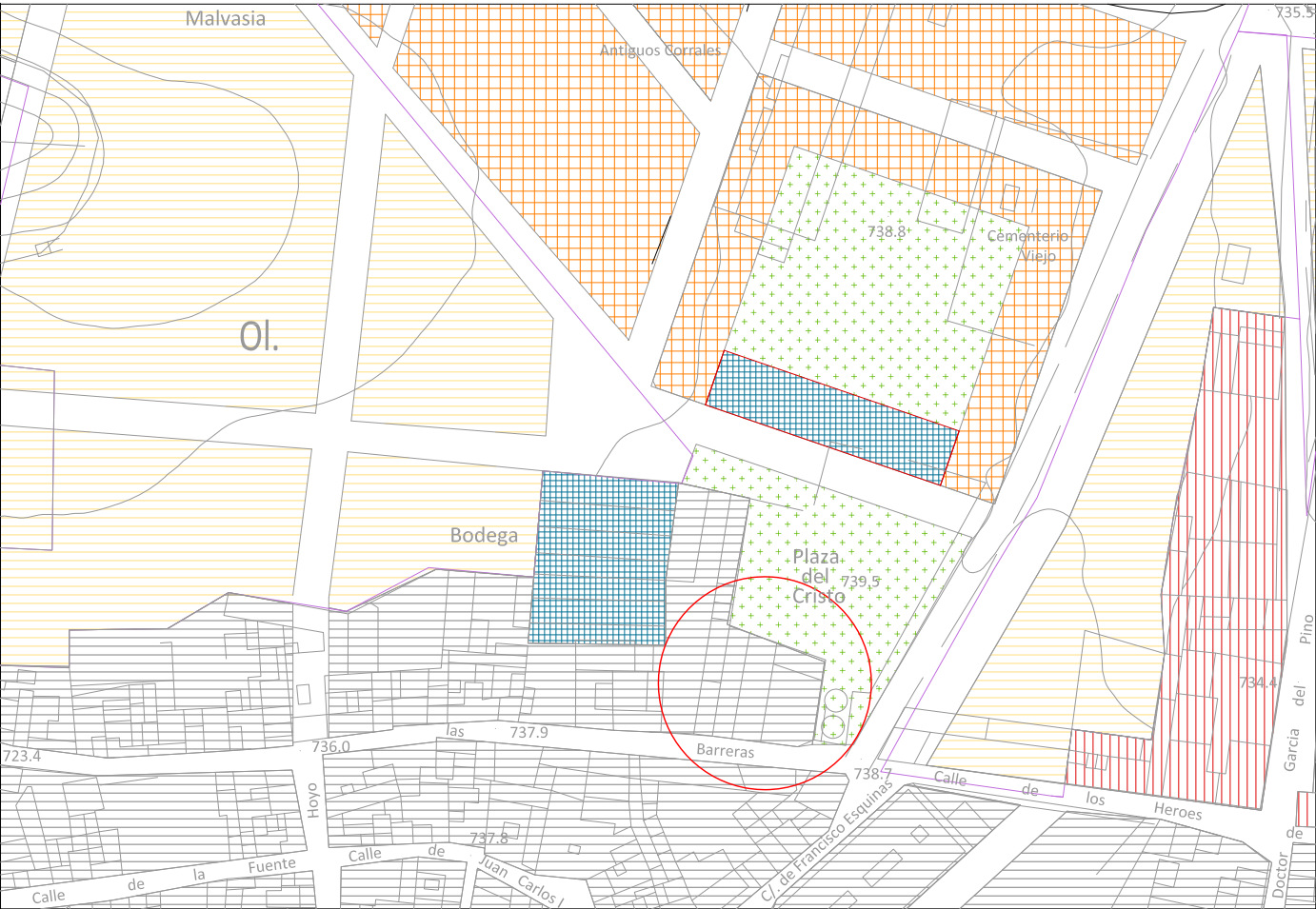


NORTE

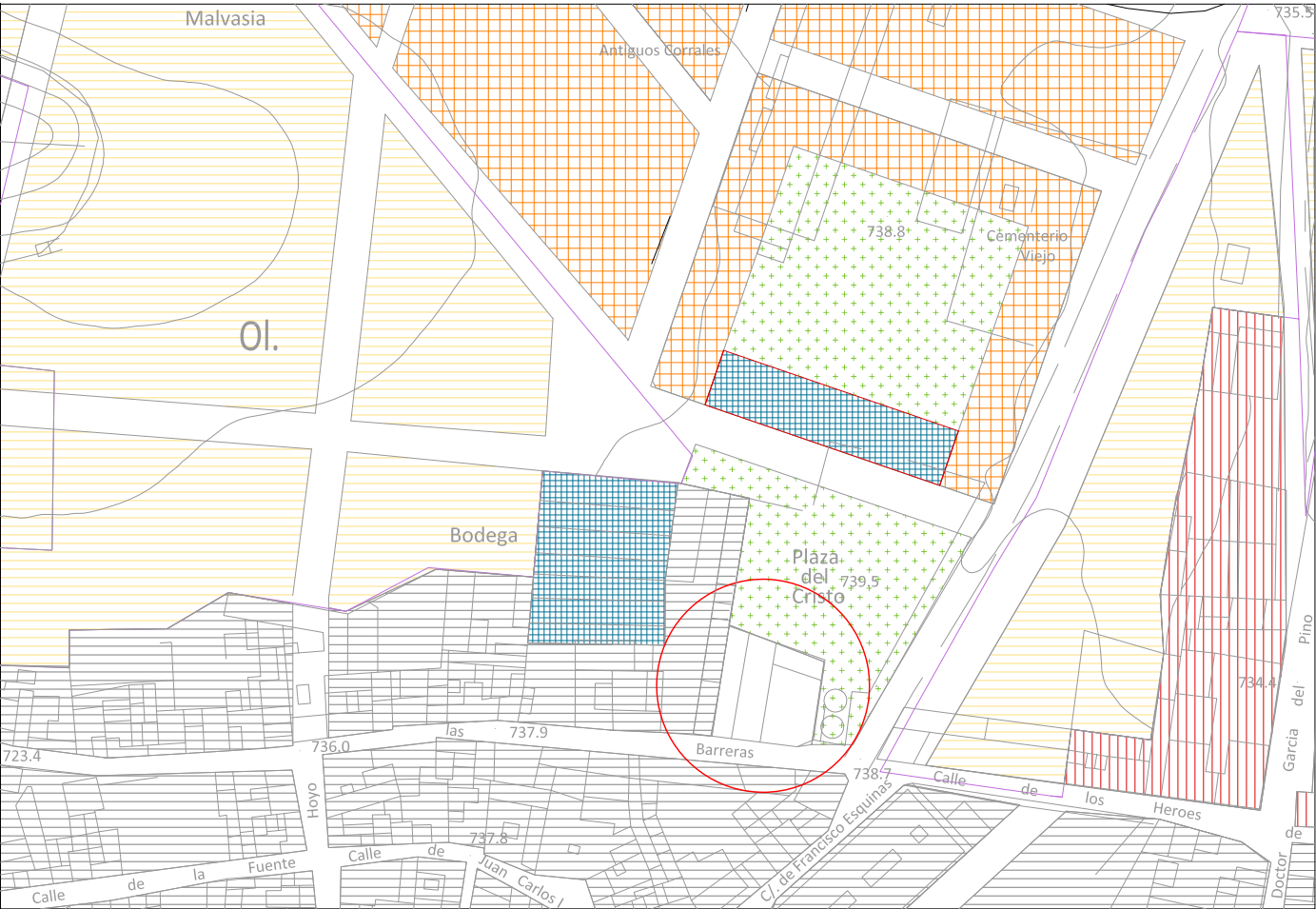
FECHA

septiembre 2019

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS (2000)



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS (2019)



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS. PLANO P-2. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO (en el núcleo urbano y su entorno)

| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO |                                                                                     |                         |                                                                                     |               |  |                                                                                       |                         |                                                                                       |                         |  |                                                                                       |                            |                                                                                       |                                        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| SUELO URBANO                                                           |                                                                                     |                         | SUELO APTO PARA URBANIZAR                                                           |               |  | SUELO NO URBANIZABLE                                                                  |                         |                                                                                       |                         |  |                                                                                       |                            |                                                                                       |                                        |
|                                                                        |  | CASCO ANTIGUO           | DOTACIONES                                                                          |               |  | SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA                                                          |                         | CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA                                                          |                         |  |  | DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA | DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS                                                             |                                        |
|                                                                        |  | ENSANCHE - MIXTO        |  | RED VIARIA    |  |  | INDUSTRIAL              |  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |  |  | DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA    |  | DE CARRETERAS                          |
|                                                                        |  | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR |  | VERDE PÚBLICO |  |  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |                                                                                       |                         |  |  | DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA     |  | DE FERROCARRIL                         |
|                                                                        |  | INDUSTRIAL              |  | EQUIPAMIENTO  |  |                                                                                       |                         |                                                                                       |                         |  |  | RESERVA MUNICIPAL          |  | DE PROTECCIÓN DEL CENTRO EMISOR DE RNE |

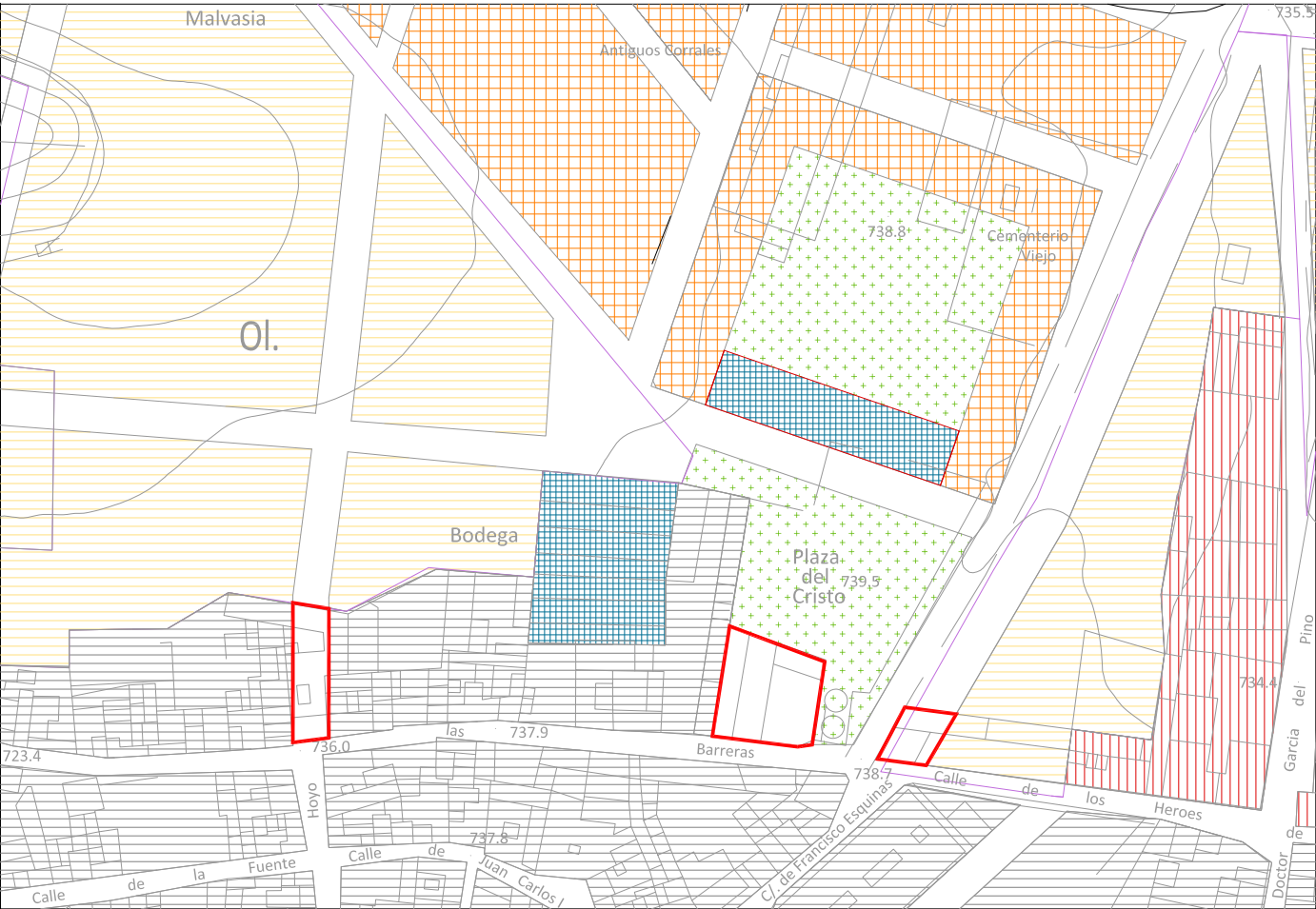
Modificación puntual 03 de las  
Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS      Servicios Técnicos de Urbanismo  
(Toledo)

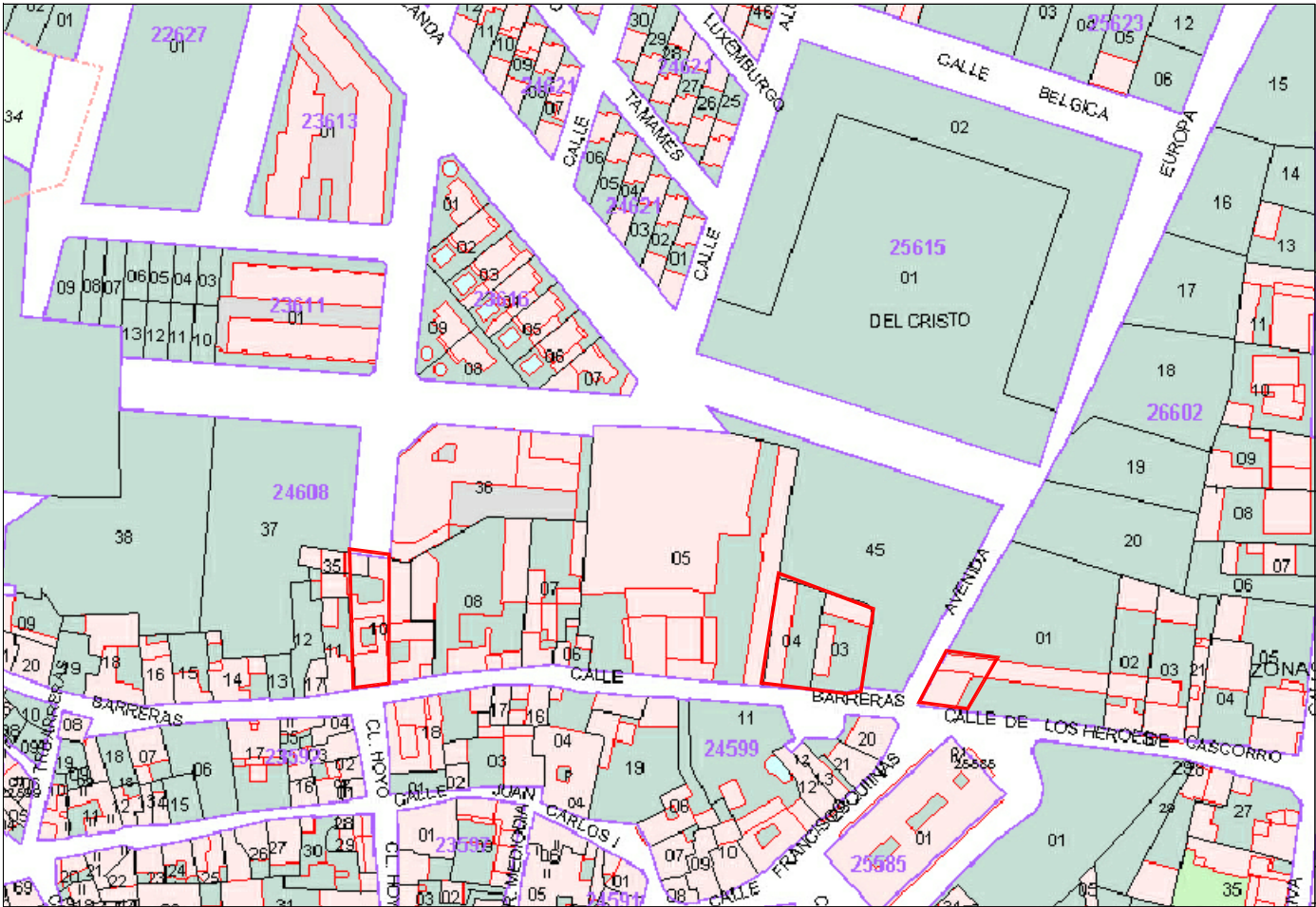
JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA,  
arquitecto urbanista



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS (MODIFICACIÓN PUNTUAL 03)



PLANO CATASTRAL



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS. PLANO P-2. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO (en el núcleo urbano y su entorno)

| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO |                         |            |                              |                         |                      |                                        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------------------|
| SUELO URBANO                                                           |                         |            | SUELO APTO PARA URBANIZAR    |                         | SUELO NO URBANIZABLE |                                        |
|                                                                        | CASCO ANTIGUO           | DOTACIONES | SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA |                         |                      | DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA             |
|                                                                        | ENSANCHE - MIXTO        |            |                              | INDUSTRIAL              |                      | DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA                |
|                                                                        | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR |            |                              | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |                      | DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA                 |
|                                                                        | INDUSTRIAL              |            |                              |                         |                      | RESERVA MUNICIPAL                      |
|                                                                        |                         |            |                              |                         |                      | DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS              |
|                                                                        |                         |            |                              |                         |                      | DE CARRETERAS                          |
|                                                                        |                         |            |                              |                         |                      | DE FERROCARRIL                         |
|                                                                        |                         |            |                              |                         |                      | DE PROTECCIÓN DEL CENTRO EMISOR DE RNE |

Modificación puntual 03 de las  
Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas  
AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS (Toledo) Servicios Técnicos de Urbanismo  
JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA, arquitecto urbanista

## V. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN

### 1. Modificaciones de la documentación escrita

Se detallan a continuación las modificaciones en los textos de las Normas Subsidiarias (Memoria, Normas y Fichas de Gestión) resultantes de la nueva ordenación prevista en la Modificación Puntual.

#### 1.1. Modificaciones de la Memoria

La presente Modificación Puntual no supone ninguna modificación de la Memoria de las Normas Subsidiarias.

#### 1.2. Modificaciones de las Normas Urbanísticas

La presente Modificación Puntual supone la modificación del Capítulo *Capítulo 6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y DEL APTO PARA URBANIZAR* de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, a cuyo apartado 6.3. *Normas particulares en suelo urbano, 1.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA (1-R.V.)*, se le añade un nuevo epígrafe i) que queda redactado en los siguientes términos:

***i) Modo de obtención del suelo destinado a viario***

*En las parcelas afectadas por el ensanchamiento del comienzo de la avenida de Europa (C/ Héroe del Cascorro, 1), la prolongación de la calle del Hoyo entre la calle Barreras y la UE 68, y la ampliación de la plaza del Cristo, la obtención del suelo calificado como viario dominio público de uso o servicio públicos se realizará mediante expropiación por tasación conjunta.*

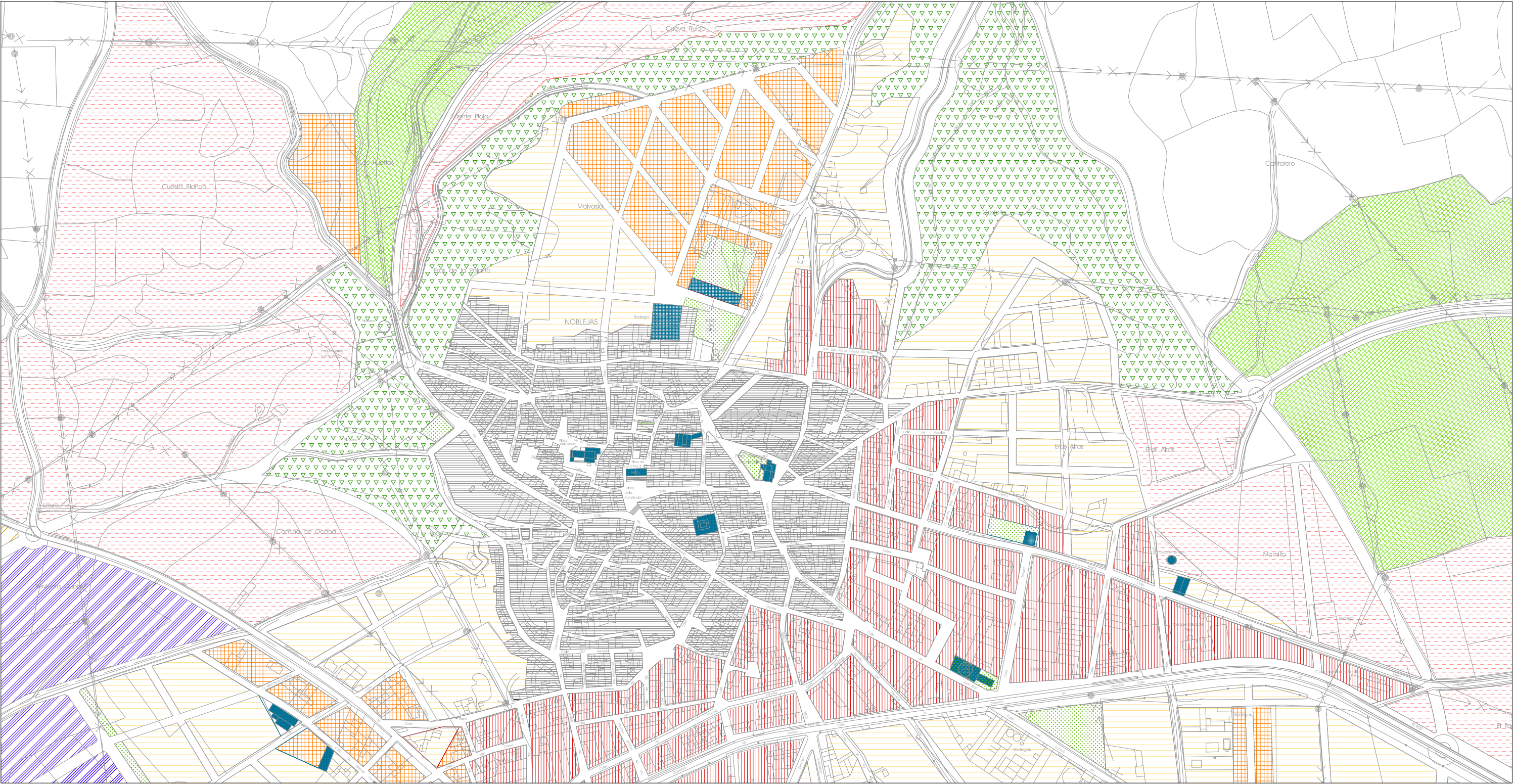
### 2. Planos de las NNSS modificados

A continuación se incluyen los planos modificados de las Normas Subsidiarias resultantes de la nueva ordenación prevista en la Modificación Puntual y que son los siguientes:

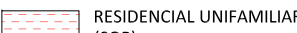
Plano P-2. Clasificación y calificación del suelo (en el núcleo urbano y su entorno)

Plano P-7. Estructura viaria (en el núcleo urbano y su entorno)



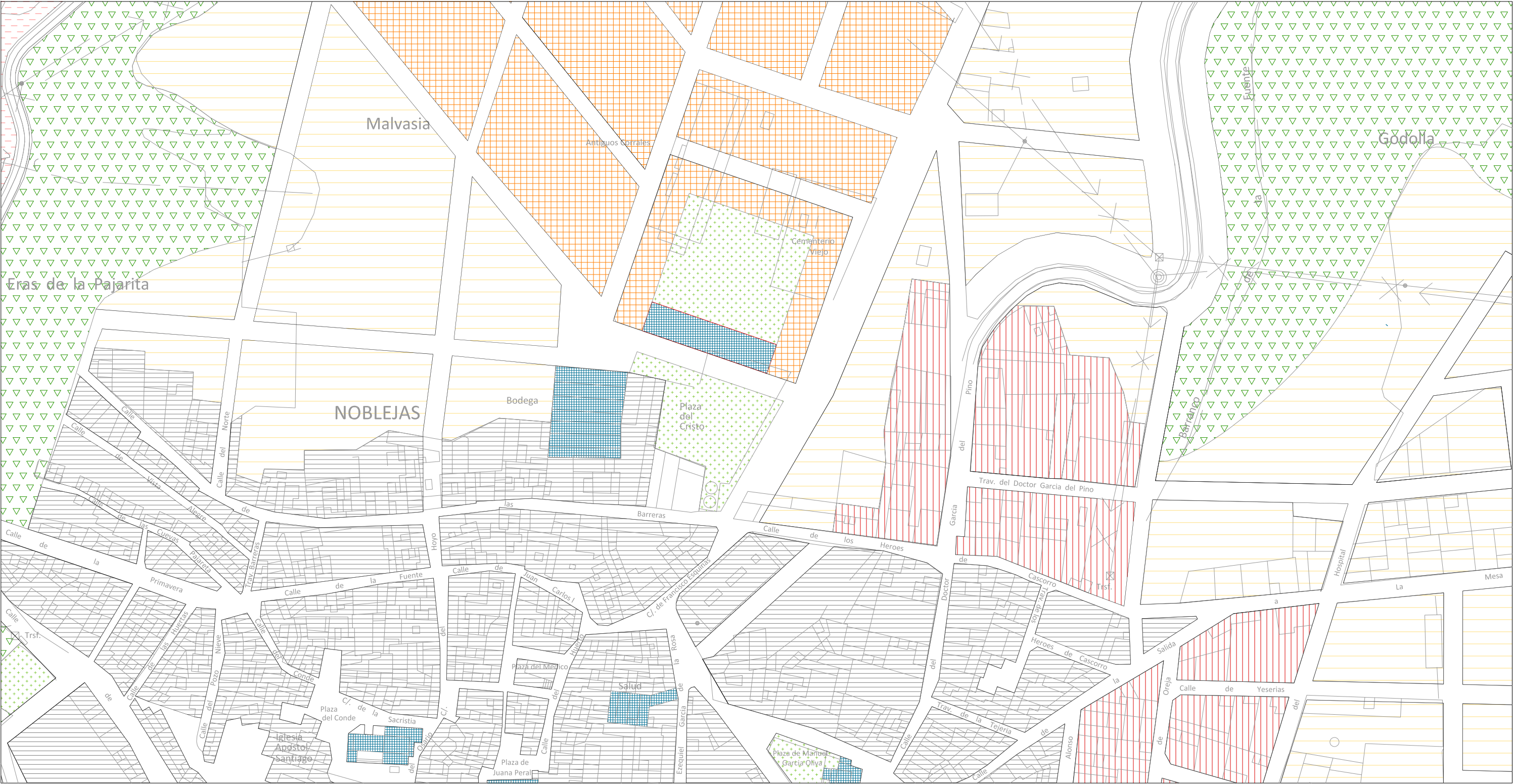


**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS.**  
**PLANO P-2. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO (en el núcleo urbano y su entorno)**

| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO                                      |                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                  |                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SUELO URBANO                                                                                                |                                                                                                   | SUELO APTO PARA URBANIZAR                                                                                         |                                                                                                                   | SUELO NO URBANIZABLE                                                                                             |                                                                                                                              |
|  CASCO ANTIGUO           | DOTACIONES                                                                                        |  SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA  |  DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA  |  DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA | DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS                                                                                                    |
|  ENSANCHE - MIXTO        |  RED VIARIA    |  INDUSTRIAL (SOP)              |  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (OP) |  DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA    |  DE CARRETERAS                          |
|  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR |  VERDE PÚBLICO |  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (SOP) |                                                                                                                   |  DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA     |  DE FERROCARRIL                         |
|  INDUSTRIAL              |  EQUIPAMIENTO  |                                                                                                                   |                                                                                                                   |  RESERVA MUNICIPAL          |  DE PROTECCIÓN DEL CENTRO EMISOR DE RNE |

**Modificación puntual 03 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas**  
**AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS** Servicios Técnicos de Urbanismo (Toledo)  
  
JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA, arquitecto urbanista





**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE NOBLEJAS.**  
**PLANO P-7. ESTRUCTURA VIARIA (en el núcleo urbano y su entorno)**

| CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO                                      |                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                   |                                                                                                                  |                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SUELO URBANO                                                                                                |                                                                                                   | SUELO APTO PARA URBANIZAR                                                                                         |                                                                                                                   | SUELO NO URBANIZABLE                                                                                             |                                                                                                                              |
|  CASCO ANTIGUO           | DOTACIONES                                                                                        |  SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA  |  DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA  |  DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA | DE PROTECCIÓN DE SISTEMAS                                                                                                    |
|  ENSANCHE - MIXTO        |  RED VIARIA    |  INDUSTRIAL (SOP)              |  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (OP) |  DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA    |  DE CARRETERAS                          |
|  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR |  VERDE PÚBLICO |  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (SOP) |                                                                                                                   |  DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA     |  DE FERROCARRIL                         |
|  INDUSTRIAL              |  EQUIPAMIENTO  |                                                                                                                   |                                                                                                                   |  RESERVA MUNICIPAL          |  DE PROTECCIÓN DEL CENTRO EMISOR DE RNE |

**Modificación puntual 03 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas**  
**AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS**  
**(Toledo)**

Servicios Técnicos de Urbanismo

  
JAVIER MARTÍNEZ-ATIENZA,  
arquitecto urbanista

**PLANO REFUNDIDO**  
**Estructura viaria**  
**(en el núcleo urbano y su entorno)**  
ESCALA 1/2.000

**P-7**

NORTE

FECHA

0 10 20 30 40 50 75 100

septiembre 2019

Con los datos que anteceden se considera suficientemente definida la presente Modificación Puntual 03 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Noblejas.

Noblejas, septiembre de 2019

El arquitecto,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JMA', is positioned above the printed name of the architect.

Fdo.: Javier Martínez-Atienza Rodrigo