

04 MAYO 2010



(TOLEDO)

Diligencia: para hacer constar que el presente documento, que consta de folios 23, ha sido subsanado según observaciones del INFORME FAVORABLE por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada con fecha 14 de junio de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO



Paula Botija Polo

Fdo.: Paula Botija Polo

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2

NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOBLEJAS (TOLEDO)



(TOLEDO) *Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la C.P.U.T. en sesión celebrada el día 29 de NOV. 2010 habiendo cumplido todos los requisitos reglamentarios establecidos en el artículo de ...*

10 ENE. 2011

Mayo de 2008



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO


000002

DILIGENCIA.- Para hacer constar que:

1. El presente Documento de Modificación Puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Noblejas, redactado por el Arquitecto Municipal D. Salvio Javier Martínez Sánchez, es el **aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 04-12-2009.**
2. Que este documento en total consta de veintidós hojas (22 hojas) y tres planos (3 planos) todas ellas selladas por este Ayuntamiento y su contenido es el siguiente:
 - I. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - II. NORMAS URBANÍSTICAS
 - III. ANEXO A LA MEMORIA
 - IV. TEXTO REFUNDIDO DE ORDENANZA INDUSTRIAL
 - V. PLANOS:
 - P1: PLANO DE SITUACIÓN. TOPOGRAFÍA / CATASTRAL
 - P2: ORDENACIÓN VIGENTE. ORDENACIÓN MODIFICADA
 - P5 M2: GESTIÓN: UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES.(Documento de Refundición)

Doy fe.

Noblejas, 29 de abril de 2010
EL SECRETARIO INTERVENTOR



Fdo: Antonio Zamorano Jiménez

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 04-11-2009



MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOBLEJAS

ÍNDICE

I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- I.1.- Objeto
- I.2.- Autor de la modificación
- I.3.- Planteamiento general
- I.4.- Memoria informativa
- I.5.- Resumen de la ordenación
- I.6.- Justificación de la ordenación

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo en sesión de fecha

II.- NORMAS URBANÍSTICAS

- II.1.- Ordenanzas aplicables
- II.2.- Determinaciones para la Gestión



III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Plano 1: Situación, estructura catastral, topografía, estado actual e infraestructuras existentes.
- Plano 2: Comparativa entre ordenación vigente y modificada

Documentos de refundición:

- NNSS modificadas. Gestión, unidades de ejecución y sectores.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo en sesión de fecha

29 de Abril de 2010



I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

I.1.- Objeto

La presente Modificación tiene por objeto reubicar dentro de una misma zona industrial, perteneciente a una misma manzana, las parcelas destinadas a zonas verdes públicas, a dotaciones públicas y a uso industrial. Con la modificación se pretenden alcanzar los siguientes objetivos:

- Completar la urbanización de la zona, cuyo viario sur a pesar de tratarse de manzanas de suelo industrial a las que resulta aplicable directamente la ordenanza particular de la zona urbana industrial (7 Z.I.), no se encuentra completamente urbanizado.
- Permitir el crecimiento de una gran industria, ya instalada en la población, y que pretende duplicar sus instalaciones-edificaciones actuales.
- Mejorar las posibilidades de desarrollo y utilización tanto de las zonas verdes como de las parcelas destinadas a dotaciones públicas.

Visado y conforme por la Comisión
Provincial de Ordenación del Territorio
Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV. 2010

I.2.- Autor de la modificación.



La Presente Modificación es redactada de oficio por el Arquitecto y Director de Infraestructuras del Ayuntamiento Salvio J. Martínez Sánchez, como parte de la relación funcional, y sin que origine honorarios. No obstante, si se precisara visado profesional, los gastos derivados de la tramitación colegial correrán a cargo del Ayuntamiento, siendo el nº de colegiado en el COACM el 7.967.

I.3.- Planteamiento General.

Esta modificación de las Normas Subsidiarias parte de la posibilidad de Mejorar las opciones de desarrollo y utilización de las zonas verdes, de las parcelas destinadas a dotaciones públicas y de los terrenos destinados a uso industrial.

En la actualidad, las zonas verdes rodean a los terrenos destinados a dotaciones públicas, por lo que la accesibilidad y posibilidades de utilización de estos últimos terrenos públicos es muy limitada, al contar con un único acceso, con un frente de 36,8 metros a un vial que no ha sido urbanizado en la actualidad.

Teniendo en cuenta la normativa aplicable a la innovación, y en particular el artículo 39 del TRLOTAU, el instrumento urbanístico para la modificación debe ser la Modificación de las Normas Subsidiarias, observando el procedimiento previsto para la aprobación del Planeamiento General del municipio. **... y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha**

Respecto a las particularidades de la Ordenación:

29 NOV. 2010

1. La innovación únicamente afecta a suelo clasificado como suelo urbano, y no aumenta el aprovechamiento lucrativo, puesto que mantiene las superficies destinadas previamente a aprovechamiento privativo, resultando aplicable la misma ordenanza previamente aplicable.
2. La innovación del Plan comporta una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, por lo que requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo. Art. 39.3 TRLOTAU. Tanto las superficies destinadas a espacios libres anteriormente previstas como a dotaciones públicas, se mantienen.
3. Al alterar parcialmente Las NNSS vigentes, se acompaña un documento de

refundición que refleja tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV. 2010

I.4.- Memoria informativa.



Desde el punto de vista geológico, topográfico, climático o hidrológico, los terrenos no difieren del conjunto del suelo urbano de Noblejas, asentado sobre el característico paquete de calizas lacustres del mioceno superior que corona el páramo de la Mesa de Ocaña.

La topografía es suave y buena parte de los terrenos se encuentran tapizados por una delgada capa de materiales de relleno y en el caso de las zonas verdes y dotaciones previamente existentes de tierra vegetal.

En la actualidad los terrenos se encuentran incluidos en 1 manzana, que procede de las manzanas 4,5,6,7, 8 y 9 del PERI denominado "La Carborena", que fue aprobado definitivamente por la Comisión provincial de Urbanismo con fecha 11-05-1993. La modificación no afecta a la zonas industriales situadas al norte de las iniciales manzanas 4 y 6, que fueron parceladas en su día en unidades de aproximadamente de 300 m², y muchas de ellas han sido edificadas.

De acuerdo con el PERI, los terrenos destinados a uso público son:

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------|
| ○ Parcela ZV1 | =9.108 m ² | libre parques |
| ○ Parcela M8-Ed: 36.8x98.5m | =3.624 m ² | Especial deportivo |
| ○ Parcela M8-Es: 36.8x40M | =1.472 m ² | Especial social |

Situación catastral:

En la actualidad la situación catastral de la parte de la manzana objeto de la modificación se corresponde con las siguientes 3 fincas catastrales:

- La 1652202VK6215S0001HA, con 14.204 m², que se refiere a la zona central de la manzana mayor. En el planeamiento se dedica a zona verde y a dotaciones públicas.
- La 1652201VK6215S0001UA, con 32.108 m², actualmente pertenecen a una única empresa encontrándose edificados parcialmente.
- La 1652203VK6215S0001WA, con 21.329 m², recientemente adquiridos por la empresa anterior, con objeto de ampliar sus instalaciones, se encuentran edificados parcialmente.

La finca 1652204VK6215S0001AA, con 2.251 m², corresponde a terrenos de titularidad de terceros y en parte a terrenos públicos o de cesiones a favor del Ayuntamiento. Dicha zona no resulta afectada por la presente modificación.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo en sesión de fecha

I.5.- Resumen de la ordenación.

29 IV. 2010

La parte de la manzana objeto de la modificación se califica como zona verde, dotaciones públicas o uso industrial. Se mantienen las superficies destinadas inicialmente a los distintos usos, y no se afecta al viario público previsto.

El resultado de la modificación se traduce en el siguiente cuadro resumen de superficies de suelo, sin que se modifiquen ninguna de las superficies destinadas a los distintos usos:

	Situación Actual	En la Modificación 2 (TOLEDO)
Viario:	No se modifica	No se modifica (1)
Parcelas dotacionales:	1 parcelas: Dotacional1: 5.096m2	1 parcela D1m: 5.096m2
Parcelas de zonas verdes:	1 parcelas: Zv1: 9.108 m2	2 parcelas: Total 9.108 m2 Zv1m: 2.004 m2 Zv2m: 7.104 m2
Zona industrial 7-ZI:	2 zonas: total: 53.437 m2 zona 9.1: 32.108 m2 zona 7.1: 21.329 m2	1 zona continua: Zona Im: 53.437 m2

(1) Únicamente se introducen algunos aspectos para la gestión y ejecución de la urbanización pendiente.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV. 2010

I.6. Justificaciones



Según lo dispuesto en el artículo 39.7 del TRLOTAU, al alterar la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se proyectan las nuevas soluciones para las dotaciones públicas de forma que mejoran su capacidad y funcionalidad, con mayor calidad y eficacia.

La nueva parcela dotacional D1m, mejora considerablemente las ubicaciones previamente previstas, al aumentar el frente a viario público, de forma que las posibilidades para realizar edificaciones u otros usos públicos son mucho mayores que en la versión anterior, en la que únicamente contaba con accesos limitados por las zonas verdes.

La nuevas parcelas de zona verde ZV1m y ZV2m, agrupa la zona verde anteriormente prevista, lo cual para zonas industriales, mejorando notablemente la ubicación, al mantenerse la mejor ubicación en la parcela ZV1m y eliminar las estrechas franjas laterales a las dotaciones, mejorando las posibilidades de mantenimiento y soleamiento, al concentrarse en posiciones sur, y menos afectadas por las edificaciones.

II.- NORMAS URBANÍSTICAS.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

II.1.- Ordenanzas Aplicables.-

29 NOV. 2010



Se aplicarán a los terrenos, de acuerdo con la clasificación que los mismos tienen en los planos de ordenación, las siguientes Normas particulares del suelo urbano de las vigentes Normas Subsidiarias de Noblejas:

identificación	Ordenanza de las NNSS	siglas de la ordenanza
Al viario:	ordenanza particular de la Zona de red viaria	1-R.V.
A la zona verde:	ordenanza particular de las zonas verdes	6-Z.V.
A la zona dotacional:	ordenanza particular de la Zona dotacional y equipamientos	2-Z.E.
A la zona industrial:	ordenanza particular de la Zona industrial	7-Z.I.2)

Z.I.2) Esta ordenanza se diferencia de la prevista en las NNSS, únicamente en la altura de las edificaciones, al permitir en parcelas de más de 10.000 m², edificaciones de alturas mayores, llegando la limitación a 20 metros en edificaciones y sin más limitación que la funcionalidad en las instalaciones necesarias.

II.2.- Determinaciones para la gestión.

En el proceso de terminación de la urbanización y parcelación de los terrenos se aplicarán las siguientes reglas:



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV 2010

- Previamente al otorgamiento de cualquier licencia de edificación o de parcelación deberá presentarse, aprobarse por el Ayuntamiento, y ejecutarse un proyecto de terminación de la urbanización de la parte afectada por la modificación en la manzana sur, que versará, al menos, sobre todas las obras que contempla el art. 100.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, y las complementará en lo necesario para que todos los terrenos destinados a zonas verdes y a Dotaciones públicas queden enteramente urbanizados y los destinados a usos lucrativos alcancen la condición de solar.
- Previamente al otorgamiento de cualquier licencia de edificación o de parcelación deberá presentarse, aprobarse por el Ayuntamiento, y ejecutarse el equipamiento de la nueva zona verde con elementos de arbolado similares a los existentes en la zona actual, y se reponerá la red de riego. Para el arbolado se intentará el traslado de las especies vegetales actualmente existentes en la zona verde. Dicho equipamiento corresponderá a los titulares de las parcelas catastrales 1652201VK6215S0001UA y 1652204VK6215S0001AA, en proporción a sus superficies respectivas.

En todo caso, la eficacia de la primera licencia de parcelación o de edificación que se otorgue quedará sujeta a la condición de que, simultáneamente a su formalización en escritura pública, se ceda al Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, el suelo necesario para completar la superficie destinada a zonas verdes y dotaciones públicas a cambio de la superficie equivalente de uso lucrativo privado y a la ejecución y urbanización de la nueva zona verde.



2.1.2) Esta ordenanza se diferencia de la prevista en las NNSS, únicamente en la altura de las edificaciones, al permitir en parcelas de más de 10.000 m², edificaciones de alturas mayores, llegando la limitación a 20 metros en edificaciones y sin más limitación que la funcionalidad en las instalaciones necesarias.

II.2.- Determinaciones para la gestión.

En el proceso de terminación de la urbanización y parcelación de los terrenos se aplicarán las siguientes reglas:



Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

23 NOV 2010

- Previamente al otorgamiento de cualquier licencia de edificación o de parcelación deberá presentarse, aprobarse por el Ayuntamiento, y ejecutarse un proyecto de terminación de la urbanización de la parte afectada por la modificación en la manzana sur, que versará, al menos, sobre todas las obras que contempla el art. 100.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, y las complementará en lo necesario para que todos los terrenos destinados a **zonas verdes** y a **Dotaciones públicas** queden enteramente urbanizados y los destinados a usos lucrativos alcancen la condición de solar.
- Asimismo la zona verde deberá equiparse con elementos de arbolado similares a los existentes en la zona actual, y se reponerá la red de riego. Para el arbolado se intentará el traslado de las especies vegetales actualmente en la zona verde.

En todo caso, la eficacia de la primera licencia de parcelación o de edificación que se otorgue quedará sujeta a la condición de que, simultáneamente a su formalización en escritura pública, se ceda al Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, el suelo necesario para completar la superficie destinada a zonas verdes y dotaciones públicas a cambio de la superficie equivalente de uso lucrativo privado y a la ejecución y urbanización de la nueva zona verde.

III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

número	título	escala
Plano 1:	Situación, estructura catastral, topografía, estado actual e infraestructuras existentes.	1/2.000
Plano 2	Comparativa entre ordenación vigente y modificada	1/2.000

Documento de refundición con las NNSS vigentes.

número	título	escala
P-5'(M2)	NNSS modificadas: Gestión, unidades de ejecución y sectores.	1/5.000

En Noblejas, a 15 de mayo de 2008

... y conforme por la Comisión
 Provincial de Ordenación del Territorio
 y Urbanismo en sesión de fecha

25 NOV. 2010

EL ARQUITECTO,

Salvio J. Martínez Sánchez

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS

(TOLEDO)



000013



Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo en sesión de fecha

**ANEXO A LA MEMORIA DE
MODIFICACIÓN Nº 2**

29 NOV. 2010



NORMAS SUBSIDIARIAS DE NOBLEJAS (TOLEDO)



Noviembre de 2009

ANEXO A LA MEMORIA

ÍNDICE

I.-MEMORIA

I.A.1. Justificación detallada de la modificación, en relación con su entorno, con el conjunto del sector. Especial referencia a la red básica de dotaciones

I.A.2. Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

II.- NORMAS URBANÍSTICAS

II.A.1.- Ordenanzas industrial refundida,

II.A. 2.- Determinaciones para la Gestión municipal de Ordenación del Territorio
Aprobado y conforme por la Comisión de Ordenación del Territorio en su mecanismo en sesión de fecha

III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Documentos de refundición:

- NNS modificadas. Gestión, unidades de ejecución y sectores.



29 NOV. 2010

I.- ANEXO A MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

I.A.1. Justificación detallada de la modificación, en relación con su entorno, con el conjunto del sector. Especial referencia a la red básica de dotaciones

La presente Modificación tiene por objeto permitir conectar las parcelas industriales 7.1 y 9.1 del P.E.R.I. "La Carbonera", separadas por una parcela cuyo uso es zona verde y dotaciones.

La parcela 7.1, ha sido recientemente adquirida por la empresa DELAFRIO, S.A., conocida por su nombre comercial Berlys, con objeto de ampliar su capacidad productiva actualmente implantada en la parcela 9.1.

Por todo lo anterior, y acrecentado por la coyuntura económica, con objeto de favorecer la ampliación, la creación de empleo y riqueza para la localidad y entorno, sin menoscabo a la calidad urbana, procede la modificación.

Además del objeto principal, se pretenden corregir una serie de deficiencias detectadas en las previsiones de las Normas Subsidiarias, tales como los accesos a las parcelas rotacionales a través de las zonas verdes o la escasez de frente a viario público de dichas parcelas. En el planeamiento actual es necesario atravesar la parcela de zona verde o la parcela Es para acceder a la parcela Ed.

Tal y como se justifica en la modificación, únicamente se produce alteración en una manzana del suelo urbano industrial de la localidad, y se mantienen invariables las superficies de los terrenos destinados a:

- Zonas verdes
- Dotaciones Públicas
- Uso industrial

Visto y acordado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV. 2010



En relación con el entorno, o sector, es necesario significar que el ámbito de la modificación se reduce a una parte de una misma manzana del suelo urbano industrial ya previsto en las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de 26 de septiembre de 2000. El ámbito linda por

el sur con unidades de actuación industriales de difícil gestión debido a su alto grado de consolidación por la edificación, y en su zona norte se completará el tejido industrial oeste de la localidad con la ejecución del Sector denominado Parque tecnológico Lineal aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento.

Las nuevas ubicaciones para las dotaciones públicas se consideran más adecuadas, por los siguientes motivos principales:

- La parcela para dotaciones públicas tiene forma más próxima al cuadrado, y amplía notablemente (en más del doble) el frente al viario público, que además se encuentra actualmente con mayor grado de urbanización ejecutado. El acceso a la parcela de dotaciones públicas es directo desde la vía pública, y no es necesario atravesar otras parcelas de dotacionales o de zonas verdes.
- La nueva ubicación para la zona verde, mejora su funcionalidad al proyectarse una zona más rectangular, de mayor anchura, que no rodea de manera residual la parcela dotacional.

En cuanto a las zonas próximas, las dimensiones de las parcelas dotacionales son similares a las previstas en la modificación, tales como la UE-2. El entorno contará con significativas mejoras, una vez se ejecute el planeamiento previsto y programado del sector denominado "Parque Tecnológico Lineal", puesto que parcelas destinadas a dotaciones públicas y zonas verdes de considerable dimensiones se sitúan en las proximidades del ámbito de actuación.

Visto y acordado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV. 2010



I.A.2. Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio

En el apartado I.6 del documento técnico de la modificación puntual, y en el apartado anterior del presente Anexo, se justifica que las nuevas ubicaciones para las dotaciones públicas, mejoran la capacidad, la funcionalidad, con una mayor calidad y eficacia.

La parcela rotacional D1m, mejora su calidad respecto a las anteriormente

previstas, puesto que aumenta considerablemente, en más del doble, el frente al viario público, que es uno de los principales indicadores objetivos de la calidad de los solares urbanos. En cuanto a sus accesos, en el diseño propuesto no es necesario atravesar las zonas verdes, lo que mejora notablemente la capacidad y funcionalidad de dichas parcelas.

Respecto a la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, la modificación no las varía, puesto que se trata de una modificación de uso de parcelas ya urbanas de una misma manzana que continúa como uso global industrial. El reducido ámbito de la modificación no produce alteración alguna de la estrategia de evolución urbana u otras expresiones similares.

Con objeto de justificar más las mejoras en las ubicaciones propuestas, en la modificación se han tenido en cuenta las ubicaciones previstas por el Sector denominado Parque Tecnológico Industrial, que ha situado parcelas dotacionales al norte del ámbito de la modificación, resultando necesario reforzar dichos espacios en el oeste y sur, por lo que las ubicaciones propuestas mejoran la calidad del tejido industrial de la localidad en su manzana, y en su entorno actual y futuro.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV. 2010



II. NORMAS URBANÍSTICAS

II.A. 1.- Se incluye como anexo el texto refundido de la ordenanza industrial, tal y como solicita la Comisión Provincial.

II.A. 2.- Determinaciones para la gestión.

En la página 10 del documento técnico, se incorpora un apartado denominado “II. 2.- *Determinaciones para la gestión.*”, en el que se incluyen las determinaciones y reglas para la gestión, vinculando las licencias de edificación a la necesidad de ejecutar un proyecto para la terminación de la urbanización.

Las citadas determinaciones para la gestión se consideran completas, y se entiende que no deben ser ampliadas, no obstante, con objeto de mejorar su entendimiento, se puede ampliar con lo siguiente:

- El órgano competente para otorgar las licencias en el ámbito de la modificación, podrá exigir garantías financieras o reales, sobre la urbanización pendiente de finalización, en el caso de solicitud de edificación simultánea a la finalización de la urbanización.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo en sesión de fecha

28 NOV. 2010



III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Respecto a la diferenciación entre la ordenación estructural y la ordenación detallada. El ámbito de la modificación únicamente afecta a la ordenación de detalle de una misma manzana, de conformidad con el artículo 24 del TRLOTAU. Las dotaciones proceden de las previsiones del PERI denominado "La Carbonera" en el que participó la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, y cuyas previsiones se han incorporado al suelo urbano industrial en las NNSS vigentes.

La modificación no afecta al establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, a la Clasificación del suelo que es urbano, a la Delimitación preliminar de sectores de planeamiento, a Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máximas, a los sistemas generales o a los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico, por tanto únicamente se trata de alteraciones de la ordenación de detalle, de terrenos urbanos de una misma manzana de uso global industrial, que mantiene sus parámetros y uso global.

Respecto a los documentos de refundición de las NNSS

El documento técnico incorpora el siguiente:

P-5'(M2)	NNSS modificadas: Gestión, unidades productivas y sectores.	1/5.000 Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha
----------	---	---

Visto y conforme por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV. 2010

En Noblejas, Noviembre de 2009

EL ARQUITECTO

Salvio J. Martínez Sánchez

AYUNTAMIENTO DE NOBLEJAS
(TOLEDO)



Modificación 2- Texto refundido de Ordenanza Industrial: Se incorpora la modificación prevista en la altura máxima de la edificación, de forma que queda del siguiente modo:

- En parcelas de superficie menor de 10.000m². Altura máxima: 2 plantas, 12m (excepto instalaciones, que podrán alcanzar la altura correspondiente a sus necesidades funcionales)
- En parcelas de superficie mayor o igual a 10.000m². Altura máxima: 2 plantas, 20m (excepto instalaciones, que podrán alcanzar la altura correspondiente a sus necesidades funcionales)

7.-ORDENANZA PARTICULAR: ZONA INDUSTRIAL URBANA. (7-Z.I.)

1.- Ámbito:

Se aplicará en las zonas señaladas como tales en el plano de ordenación.

2.- Carácter:

Es el uso que corresponde con las operaciones de transformación, almacenamiento y distribución de productos sin venta directa al por menor.

Se incluyen en este uso los talleres, actividades artesanas y estaciones de servicios y reparación del automóvil.

Así mismo, se incluyen en este uso las oficinas y áreas de exposición afectadas a la instalación industrial, siempre que su superficie no sea superior al 15% de la superficie total construida.

Las viviendas al servicio de la industria exigirán para su viabilidad un mínimo de 2.000 m² construidos de uso industrial. Tendrán acceso independiente de la industria, ventilación directa, todos los locales vivideros y aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación de forma que quede protegida frente a cualquier actividad correspondiente a esta zona.. Debe constituir un sector de incendio independiente de la industria. Tendrá un límite de 120 m².

3. Tipologías.

Los usos industriales se clasifican, de acuerdo con su capacidad de asociarse al uso residencial, en los siguientes tipos:


a) Compatibles con el uso residencial.

Son aquellas actividades industriales que no se encuentran incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, sin perjuicio de la adaptación que sufra derivada de la legislación posterior. Debiendo cumplir las siguientes condiciones según su situación:

a.1. En planta baja de edificios de vivienda:

- 150 m²., superficie construida máxima.
- Nivel sonoro máximo de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Ni sonoro máximo de 40 dBA.

Visto y convalidado por la Comisión Municipal de Ordenación del Territorio
Así mismo en sesión de fecha 29 de Julio de 2010



- Potencia máxima utilizada 10 Kw.
- a.2. En edificios exentos
 - Parcela máxima 600 m².
 - Potencia máxima utilizada 50 Kw.
 - Altura de la edificación 5 m.
 - Nivel sonoro de 3 dBA al ruido de fondo en la vivienda más afectada. Nivel sonoro máximo 40 dBA medidos en el exterior de la parcela.

Visto y conforme por la Comisión
 Provincial de Ordenación del Territorio
 y Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV. 2010



b) Molestas para el uso residencial

Son aquellas actividades que están incluidas en el apartado anterior y superan los parámetros fijados y las que se encuentran definidas como molestas en los Reglamentos de Actividades antes mencionados.

c) Incompatibles con el uso residencial.

Corresponde con el resto de las actividades industriales no incluidas en los apartados anteriores.

Cuando por los medios técnicos se eliminen las causas por las que una actividad industrial está incluida en una categoría determinada del Reglamento de Actividades, el Ayuntamiento podrá incluirla, si procede, en el tipo inmediato inferior.

4.- Condiciones de desarrollo:

En caso de terrenos sin la totalidad de los servicios urbanos, será preceptivo para la ejecución, la redacción de un Proyecto de urbanización que se podrá acompañar al Proyecto de edificación.

En el supuesto de querer hacer reajustes en la red viaria definida en esta Norma o se requiera completar la misma, se llevará a efecto mediante un estudio de detalle. Se exigirá para su desarrollo, demostrar la posibilidad de suministro de agua así como la realización previa de los trabajos necesarios para el vertido y depuración de aguas residuales.

5.- Condiciones de diseño:

Edificación abierta y aislada, permitiéndose también la edificación agrupada en cualquiera de sus formas siempre que se cuente con el permiso del colindante y no queden medianerías vistas.

6.- Condiciones de uso:

Se podrán instalar en esta zona todas aquellas actividades industriales clasificadas por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas desde la Categoría 3ª incompatibles con el uso residencial:

3ª CATEGORÍA: Actividades molestas incompatibles con la vivienda; son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permiten su localización en

edificio de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre vivienda y el lugar de trabajo.

4ª CATEGORÍA: Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda; corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los art. 15 y 20 del Reglamento de actividades 2.4134/61.

- Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la actividad que desarrollen.
- Los locales de oficinas cumplirán las condiciones de los locales vivideros.
- Se dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada 20 obreros o su fracción. Se dispondrá, así mismo, de un cuarto vestuario con taquillas personales.
- Aparcamiento. Se preverá dentro de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.

4. Desarrollo urbanístico.

- Para actuaciones en terrenos de más de 10.000 m² se realizará un P.E.R.I.
- Para actuaciones en terrenos de menos de 10.000 m² que conlleve la agrupación de más de cinco viviendas se realizará un ESTUDIO DE DETALLE.

En actuaciones por P.E.R.I o ESTUDIO DE DETALLE se reservará el 10% de suelo para equipamiento de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Se podrán conceder licencia de obras directamente cuando se den los siguientes supuestos:

- a) La parcela tendrá señalada la alineación
- b) La parcela deberá contar con acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, igualmente deberá disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- c) Inexistencia de parcelaciones posteriores a la fecha de aprobación definitiva de las NNSS, a tal efecto el peticionario de la licencia deberá justificar que la finca sobre la que se sitúa la edificación no es resultado de una segregación posterior a la fecha citada.

Visto y conforme por la Comisión
Provincial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo en sesión de fecha

29 NOV. 2010

ZONA DE USO GLOBAL INDUSTRIAL (7-Z.I.)					
SUELO URBANO					
CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS					
CONDICIONES DE DESARROLLO	ORDENACIÓN	SE COMPLETARÁ LA ORDENACIÓN MEDIANTE UN PERI SE EJECUTARÁ POR G.I. MEDIANTE PAU, REPARCELACIÓN Y P.U.			
	CESIONES	SE CEDERÁ AL AYUNTAMIENTO LO ESTABLECIDO EN LA LOTAU			
CONDICIONES DE USO		TIPO	PORCENTAJES		
			MIN.	MAX.	
	CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL			
	PERMITIDOS	RESIDENCIAL (1 VIV/2.000 m2 de INDUSTRIA) SERVICIOS TERCARIOS DOTACIONAL/INSTALACIONES			
	PROHIBIDOS				
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	DE PARCELA	SUPERFICIE MÍNIMA (m2)		300	
		OCUPACIÓN MÁXIMA (%)		65%	
		RETRANQUEOS (m)	a alineación	5	
			a linderos (adosados)	3	
		ANCHO MÍNIMO FRENTE A ALINEACIÓN		-	-
	DE VOLUMEN	EDIFICABILIDAD BRUTA EN SECTOR	m2/m2	0,6	
			m3/m2	4	
		EDIFICABILIDAD NETA EN PARCELA EDIFICABLE	m2/m2	1	
			m3/m2	6	
		ALTURA MÁXIMA	Parcelas < 10.000 m2	2 (20% of) 12 m. Excepto instal.(1)	
Parcelas >= 10.000 m2			2 (20% of) 20 m. Excepto instal. (1)		
ALTURA SEMISÓTANOS (m)		1			
DENSIDAD MÁXIMA (VIV/HA)					

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 29 de NOV. 2003

(1) Las instalaciones podrán alcanzar la altura correspondiente a sus necesidades funcionales



El Arquitecto Municipal. Salvio J. Martínez Sánchez