



Ayuntamiento de Toral de los Vados

Expdte: 407/2022

ANUNCIO

CONSULTA PREVIA SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 6 NORMAS URBANÍSTICAS TORAL DE LOS VADOS (MODIFICACIÓN LIMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO, MODIFICACIÓN ORDENANZAS REGULADORAS, AMPLIACIÓN CATALOGO - EL PELGO)

De conformidad con lo provisto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de la Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración del proyecto, se sustancia una consulta pública, a través del portal web del Ayuntamiento de Toral de los Vados durante **diez días naturales** a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en la web municipal al objeto de recabar la opinión de los vecinos y vecinas y de las organizaciones y asociaciones de nuestro municipio potencialmente afectados por la propuesta de Modificación de las NNUUMM acerca de:

- Nueva limitación del suelo urbano en varios ámbitos que se ajuste a la realidad existente (Suelo Urbano No consolidado: Sectores 3 Evaristo Domínguez y Sector 2 El Carril; Suelo Urbanizable Residencial: Sector 5 Avenida Santalla de Oscos; Travesía Santalla de Oscos y zona norte núcleo urbano localidad Villadecanes.)
- Modificación de ordenanzas existentes EA-Edificación Agrupada, VA-Vivienda Aislada y ordenanza de Edificación industrial referida a la ordenación detallada del Polígono Industrial de la Rozada.
- Sustituir la ordenanza VA-Vivienda aislada por EA-Agrupada en zona colindante con Sector 3 Evaristo Domínguez.
- Modificar las condiciones establecidas para construcciones auxiliares en Suelo Urbano.
- Modificación de las condiciones establecidas para los Cierres de parcelas en Suelo Urbano y Rústico.
- Eliminación de las referencias a la plantación de árboles en Suelo Rústico.
- Ampliar catálogo de elementos arquitectónicos
- Adecuar el vial Sector 2 El carril, suelo Urbano No Consolidado a la realidad y suprimir la rotonda grafiada en planos de ordenación en el Sector 5 Avenida Santalla de Oscos de Suelo Urbanizable Residencial.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren pueden hacer llegar sus





Ayuntamiento de Toral de los Vados

opiniones sobre los aspectos planteados en el siguiente cuestionario durante el plazo de **diez días naturales** a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en la web municipal, mediante su presentación en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A.- Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa

Las normas se aprobaron el 15 de marzo de 2004 y a lo largo de los años se han detectado una serie de deficiencias y necesidades que hacen necesaria la modificación.

B.- Necesidad y Oportunidad de su aprobación

Esta modificación se plantea en respuesta a necesidades no contempladas o no desarrolladas en el planeamiento vigente (NNUU), considerándose este el instrumento de planeamiento adecuado.

Lo que se pretende es posibilitar la edificación en parcelas que ya disponen de condición de solar, completando de esta forma el suelo urbano consolidado existente, la mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad y accesibilidad, y la resolución de los problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos.

Del mismo modo se plantea la modificación en la redacción y parámetros establecidos en varios puntos de las ordenanzas, actualizándolas a la realidad del municipio y a las necesidades del mismo.

La modificación se considera por tanto justificada, desprendiéndose su contenido del análisis contextualizado y comparado de los instrumentos de planeamiento de aplicación, pretendiéndose únicamente la correcta y eficaz gestión de los suelos, como misión específica y propia de la actividad planificadora.

C.- Objetivos de la norma

ÁMBITO 1: Suelo Urbano No Consolidado - Sector 3 Evaristo Domínguez: Ampliación suelo urbano:

Este sector se ubica entre las calles Evaristo Dominguez y Avda Santalla de Oscos, en Toral de los Vados: En este sector se propone la clasificación de las parcelas que dan frente a vía pública y que disponen de todas las infraestructuras para tener condición de solar, como SUELO URBANO CONSOLIDADO. El resto del ámbito pasaría a calificarse como SUELO RÚSTICO COMÚN. Dichas parcelas afectadas por la modificación dispondrían de ordenanza reguladora de Edificación Agrupada (EA). Asimismo se considera el modificar la ordenanza reguladora de la zona ubicada al suroeste del sector con una superficie afectada de 24.459,73 m² que actualmente dispone de ordenanza VA (Vivienda Aislada) modificándola a Edificación Agrupada, siendo este tipo edificatorio más acorde a la realidad del municipio en la zona que nos ocupa

ÁMBITO 2: Suelo Urbanizable Residencial - Sector 5 Avenida Santalla de Oscos:





Ayuntamiento de Toral de los Vados

Ampliación suelo urbano. Este sector se ubica entre la Avda. Santalla de Oscos y la cinta transportadora de Cosmos, en Toral de los Vados. En este sector se propone la clasificación de las parcelas que dan frente a vía pública y que disponen de todas las infraestructuras para tener condición de solar, como SUELO URBANO CONSOLIDADO. El resto del ámbito pasaría a calificarse como SUELO RÚSTICO COMÚN

ÁMBITO 3: Travesía Santalla de Oscos - ampliación suelo urbano:

Se propone con esta modificación la ampliación del suelo urbano, con la prolongación del vial Travesía Santalla de Oscos, que actualmente dispone de las infraestructuras necesarias, para que las parcelas adquieran la condición de solar. En este ámbito se propone la ampliación a SUELO URBANO CONSOLIDADO en una superficie 5.934 m² calificándola como EA (EDIFICACIÓN AGRUPADA). Además, se grafía la modificación puntual nº 2/2005 de las num. referido a la prolongación de la calle de La Chana.

ÁMBITO 4: Suelo Urbano No Consolidado - Sector 2 El Carril: ampliación suelo urbano.

Este sector se ubica entre las calles El Carril y Mariano Remacha en Toral de los Vados. En este sector se propone la clasificación de las parcelas que dan frente a vía pública y que disponen de todas las infraestructuras para tener condición de solar, como SUELO URBANO CONSOLIDADO. El resto del ámbito pasaría a calificarse como SUELO RÚSTICO COMÚN. Dichas parcelas afectadas por la modificación dispondrían de ordenanza reguladora de Edificación Agrupada (EA). Se refleja asimismo en planos de ordenación modificada el trazado real del vial denominado vial de ejecución vinculante.

ÁMBITO 5: Zona Norte núcleo urbano localidad de Villadecanes:

Ampliación suelo urbano. Se amplía la superficie de suelo urbano en una cuantía de 3.445,38 m², dado que el vial al que dan frente las parcelas disponen de las infraestructuras necesarias para que dichas parcelas dispongan de la condición de solar. También se plantea la ampliación de la parcela de equipamiento destinado a cementerio en una superficie de 369,69 m².

AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

Se plantea la ampliación del catálogo de elementos arquitectónicos con la incorporación de dos elementos: 1 Edificio industrial destinado a central hidroeléctrica llamada El Pelgo, actualmente en desuso, pero que resulta de gran interés en la zona. 2 Presa de El Pelgo, es un salto para aprovechamiento hidráulico que recibe gran afluencia de visitantes ya que al ser de poca altura (16 metros de alto y 51 metros de ancho), conforma una cascada artificial sobre el río Burbia de gran interés turístico. La naturaleza de los bienes a proteger es industrial, condicionando su uso a equipamiento y estableciendo una protección estructural en la que se permite el acondicionamiento, reestructuración y rehabilitación del edificio y la estructura destinada a presa





Ayuntamiento de Toral de los Vados

MODIFICACIÓN PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y REDACCIÓN EN ORDENANZAS

- Ordenanza EA (Edificación agrupada): Se modifica la redacción y parámetros de esta ordenanza para ajustarla a la realidad de las necesidades del municipio.
- Ordenanza VA (Vivienda aislada): Se modifica la redacción y parámetros de esta ordenanza para ajustarla a la realidad de las necesidades del municipio.
- Ordenanza EI (Edificación Industrial): Se modifican parámetros de altura a cornisa para su adaptación a las necesidades de la mayoría de industrias que pudieran establecerse en el municipio.
- Construcciones auxiliares: Se modifica la redacción de la ordenanza para una mejor aplicación de la misma.
- Cierres de parcelas: Se modifica la altura máxima permitida para los cierres en suelo rústico y suelo urbano, aplicándose dicha modificación en todas las alusiones que a ellos se haga referencia en cualesquiera de las ordenanzas existentes en las NNUU.
- Eliminación del apartado H.- Distancias de Plantación de Árboles incluido en el Art. 2.8.1 - Normas Urbanísticas Generales en Suelo Rústico.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE AL MARGEN



Cód. Validación: 9AS5D9GTIME6R4XEYPYK6EL33 | Verificación: <https://toralde losvados.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 4 de 4