

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

NUMANCIA DE LA SAGRA

Por resolución de esta Alcaldía-Presidencia número 648, de 30 de julio de 2008, una vez acordada la aprobación definitiva mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, de fecha 31 de julio de 2008 del expediente de modificación puntual número 9 de las normas subsidiarias, se ha ordenando la publicación de la citada modificación cuyo contenido se transcribe íntegramente:

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE NUMANCIA DE LA SAGRA

Modificación de las Ordenanzas de edificación en las zonas de casco antiguo y residencial unifamiliar.

Objeto:

El presente documento se redacta, por iniciativa municipal, a fin de reajustar y aclarar diversos aspectos en el municipio de Numancia de la Sagra, como resultado de observar problemas, principalmente en el edificación, que se han venido produciendo con el desarrollo urbanístico del Municipio y que deben resolverse adecuadamente. Estos problemas obedecen a distintos aspectos que se reseñan a continuación:

1.- Modificación de la ordenanza de la zona de casco antiguo.

Se pretende corregir los retranqueos vinculados a las condiciones de aprovechamiento de la ordenanza de aplicación (apartado 5.6.5) de forma que se resuelvan problemas de interpretación, dejando la citada ordenanza más clara.

2.- Modificación de la ordenanza residencial unifamiliar.

Se introduce dos nuevos conceptos, uno en las condiciones estéticas (apartado 5.7.7), relativos al aprovechamiento bajo cubierta y el otro en las condiciones de diseño espacial (apartado 5.7.4) relativo a la secuencia de viviendas unifamiliares adosadas o en hileras.

Ninguna de las modificaciones que se proponen, suponen alteración ni aumento de las superficies clasificadas en las actuales NN.SS. del municipio.

DESCRIPCION DE LAS SOLUCIONES PLANTEADAS

Modificación de la Ordenanza de casco urbano.

Actualmente la ordenanza establece que la tercera planta de cualquier edificación, prescindiendo del ancho de la calle donde se ubique, debe ser abuhardillada o retranqueada dos metros desde la alineación de la calle.

El Ayuntamiento pretende diferenciar el aprovechamiento de la edificación en función del ancho de la calle, quedando como sigue:

En las calles menores de (8) ocho metros ancho:

Altura máxima: Tres plantas o 10 metros, a alero. La tercera planta se ejecutará abuhardillada o con un retranqueo de 3 metros a la fachada, en este retranqueo se podrá realizar una terraza visitable y se prohibirá su posterior acristalamiento o aprovechamiento de otro tipo.

En el caso de que la tercera planta sea abuhardillada, la inclinación de la cubierta, en esa zona será, como máximo, de 35 grados respecto al plano horizontal, y la línea de cumbrera, no podrá superar la altura de 4.50 metros por encima del último forjado plano.

Fondo máximo: 20 metros, en edificios de vivienda colectiva, de uso exclusivo.

En planta baja, se permitirá una ocupación del 100 por 100 para usos permitidos, en esta zona, distintos al residencial multifamiliar, aplicándose para el resto de las plantas y cualquier uso, un fondo máximo de 20 metros.

En las calles de un ancho igual o superior a (8) ocho metros de ancho:

Altura máxima: 3 plantas o 10 metros a alero.

Fondo máximo: 20 metros. en edificios de vivienda colectiva.

En planta baja, se permitirá una ocupación del 100 por 100 para usos permitidos, en esta zona, distintos al residencial multifamiliar, aplicándose para el resto de las plantas y cualquier uso, un fondo máximo de 20 metros.

Así mismo, se propone aumentar levemente la altura que se permite en esta ordenanza, ya que con la actual (9 metros a alero) a fin de permitir una altura mayor en las plantas bajas, ya que con la actual es imposible dotar de una altura superior a 3 metros en esas plantas, planteando

problemas con la normativa de aplicación de espectáculos (bares, restaurantes, etc.), en los que es necesario contar con más de 3.20 metros de altura libre. Por tal motivo, se propone elevar la altura máxima de las edificaciones en esa zona a 10 metros. Igualmente, se limita la altura de la cara inferior del forjado de piso de planta baja a 0.80 metros, respecto de la rasante de la calle, medida en su punto medio, para dar ventilación natural a las plantas sótanos. Siempre que supere dicha altura, el semisótano contabilizara como planta, a efectos del número de plantas y edificabilidad.

La Modificación de la ordenanza propuesta para el casco antiguo, no supone aumento alguno de aprovechamiento, dado que por una parte se permite alinear la tercera planta a fachada, únicamente en calles de un ancho igual o superior a ocho metros y por otra parte, para calles de menor ancho de ocho metros, la tercera planta, se debe retranquear tres metros de la fachada, que supone un retranqueo de un metro mayor al actualmente establecido. Además, la estructura viaria del casco urbano está compuesta por calles que mayoritariamente (70 por 100) tienen un ancho menor de ocho metros, por lo que con la entrada en vigor de esta modificación se produce una disminución del aprovechamiento actual y se logra una jerarquización de las envolventes de la edificación, en función del ancho de la calle.

Modificación de la Ordenanza de la zona residencial unifamiliar.

Se incorpora los siguientes apartados:

Condiciones de las cubiertas:

Se permite aprovechamientos bajo cubierta, que no computarán edificabilidad en alturas inferiores a 1,50 metros, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Los forjados inclinados de cubierta, deberán estar inscritos dentro del plano que forma treinta grados, como máximo con el plano horizontal.

La línea de cumbrera no podrá superar la altura de 4,50 metros por encima el último forjado plano.

El espacio habitable, deberá estar vinculado a la planta inferior, sin que se permitan buhardillas independientes del mismo.

No se permite la aparición de buhardillas exteriores o troneras. Las aberturas deberán estar en el mismo plano del faldón de la cubierta.

Condiciones de diseño espacial:

Se permite toda tipología en viviendas unifamiliares, los retranqueos serán:

Vivienda aislada:

Tres metros a fondo de parcela y laterales.

Vivienda pareada:

Tres metros a fondo de parcela y a lindero lateral.

Viviendas adosadas o en hilera:

Tres metros a fondo de parcela. El número máximo de viviendas a adosar será de cinco, a fin de evitar el efecto de pantalla. Numancia de la Sagra, noviembre de 2009.

Numancia de la Sagra 30 de julio de 2010.- El Alcalde, Lorenzo Toribio Tapiador.

N.º I.-9292