Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958 Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

COBISA

Aprobada definitivamente la modificación puntual número 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Cobisa, en virtud de acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, en su sesión celebrada el día 27 de septiembre de 2010, y previo cumplimiento de los requisitos impuestos por la citada Comisión y de conformidad con los artículos 42.2 del T. R. L. O. T. A. U. y 157 del Reglamento de Planeamiento, se publica, a continuación, para general conocimiento, el acuerdo de aprobación definitiva, así como del contenido íntegro de la modificación puntual número 2 de las referidas Normas Subsidiarias.

CONTENIDO DEL ACUERDO ADOPTADO EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2010 POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO. MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 2 DE LAS NN. SS. DE COBISA

(EXPEDIENTE 014/10PL)

En relación con la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Cobisa remitido para aprobación definitiva por el Ayuntamiento, se realizan las siguientes observaciones:

En cuanto a la documentación aportada (artículos 30 y 39 del T. R. L. O. T. A. U.):

Se deberá aportar un documento que refunda la documentación inicialmente aportada e informada por la Comisión Provincial de Urbanismo y la aportada el 10 de enero de 2008.

La memoria deberá diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, según lo establecido en el artículo 30 del T.R.L.O.T.A.U.

Se deberá incluir en el párrafo contenido en el punto 5.2 de la memoria, la modificación en donde se indica como se mide la altura de los cerramientos cuando la rasante natural del terreno haya desaparecido, incluso el croquis utilizando la definición de rasante incluida en las normas (en dónde se entiende como rasante la cola de altura de las vías en cada uno de sus puntos).

Se deberá incluir en la memoria la justificación de que la modificación de los retranqueos no supone un aumento de edificabilidad.

Se deberá completar el contenido de las normas establecidas para el Suelo Urbano y para el Suelo Urbanizable, por lo que se aportará como mínimo por duplicado y diligenciado, tanto en papel como en soporte informático, las páginas que se hayan modificado de las Normas vigentes, con el mismo formato que el contenido en las actuales Normas, a fin de incluir dicha documentación en las mismas y anular, en su caso, la documentación, cuyo contenido haya quedado obsoleto.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con la legislación vigente aplicable al expediente y con la unanimidad de todos sus miembros, acuerda:

Primero.- Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias, quedando supeditada en su eficacia a la mera formalización documental de la corrección antes mencionada.

Segundo.- Delegar en el órgano Jerárquico Superior, la facultad de comprobar que la corrección se efectúe en los términos acordados, y verificada la misma, ordene la publicación de la aprobación definitiva en la forma prevista en los artículos 42.2 del T. R.L.O.T.A.U. y artículo 157 del R.P.

DOCUMENTO DEFINITIVO DE LA MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE COBISA.

«Al ser todos los terrenos comprendidos en el párrafo anterior de propiedad privada, el Sistema de Actuación será el de Compensación.

«3.2.2.5. Condiciones de Edificabilidad.

a) Unidad Urbanística 2:

Superficie: 22-74-40 Ha.

Edificación abierta.

Parcela mínima neta: 300,00 m2.

Cuando la parcela sea inferior a esta superficie mínima, podrá admitirse su edificación cuando esté rodeada de parcelas ya edificadas si está registrada antes de la aprobación de estas Normas.

Altura máxima: 2 plantas - 7,00 m.

Pendiente máxima de cubierta: 45%.

Altura máxima de cumbrera: 10,00 m.

Edificabilidad máxima: 1,1 m2/m2.

Densidad bruta: 25 Viv/Ha.

Retranqueos: Mínimo de 3,00 m. en sus cuatro linderos. No obstante se podrán adosar las edificaciones con consentimiento por escrito del medianero.

Modificación del retranqueo a fachada en parcelas de viviendas unifamiliares.

El retranque general de las viviendas unifamiliares será de 3,00 m. en sus cuatro linderos, salvo convenio entre vecinos.

El retranqueo de edificaciones secundarias, tales como garajes, trasteros, porches, etc. queda anulado parcialmente hasta una longitud de 8,00 m. en cualquiera de sus linderos. La altura máxima será de 2,40 m. En caso de cubierta inclinada, la altura máxima de cumbrera será de 3,50 m., debiendo llegar a los 2,40 m. dentro de la limitación de los 8,00 m.

La recogida de aguas de la cubierta así como su inclinación deberá ser siempre hacia el interior de las parcelas.

El adosamiento cabe hacerlo en uno o más lindes además de la fachada.

Las edificaciones secundarias aquí señaladas computarán a nivel de edificabilidad y ocupación con las restricciones marcadas en la normativa al respecto.

Las barbacoas dentro de estas edificaciones secundarias deberán tener la evacuación de humos a más de 3,00 m. del lindero.

Modificación de altura y tipo de cerramientos de linderos en parcelas de viviendas unifamiliares.

La altura máxima de los cerramientos en sus cuatro linderos será de 2,00 m. sin necesidad de zonas de malla, reja metálica o celosías.

En cuanto a los cerramientos con parcelas colindantes, la altura se medirá desde la rasante natural del terreno.

Si ésta ha desaparecido, la rasante se medirá en base a la rasante entre la cota de la fachada y la calle paralela más próxima al fondo de la parcela.

En caso de inexistencia de ésta vía pública, la rasante se reconstruirá en base a los datos topográficos que se puedan obtener de la documentación municipal.

En caso de grandes desniveles, la parcela a cota inferior podrá rebajar la parcela debiendo crear un muro de contención hasta la altura de 2,00 m. de la rasante natural, mientras que la parcela en cota superior no podrá aumentar la altura del cerramiento ni usarlo de muro de contención para allanar la parcela.

Dentro de esta limitación cabe incluir lo especificado para edificaciones secundarias.

Ocupación: 50% de parcela neta.

La superficie no ocupada por las edificaciones será zona verde de uso privado.

Altura máxima del semisótano: 1,00 m. sobre el punto medio de la rasante en fachada.

Se establece que el forjado de suelo de planta baja estará como máximo a 1,50 m. sobre la rasante, entendiéndose como punto de medida de esta rasante el punto medio de la fachada a calle o la media entre centros de fachada cuando la parcela tenga más de una.

Se permite el uso bajo cubierta para actividades no vivideras, computando a efectos de edificabilidad al 50%.

Las Unidades de Actuación U.A.1 y U.A.2 deberán desarrollarse con las mismas limitaciones.

b.- Unidades Urbanísticas 3 y 4:

Parcela mínima neta: 400,00 m2.

Cuando la parcela sea inferior a esta superficie mínima, podrá admitirse su edificación cuando esté rodeada de parcelas ya edificadas o exista ya parcelación aprobada por el Ayuntamiento.

Altura máxima: 2 plantas - 7,00 m.

Edificabilidad máxima: 0,50 m2/m2.

Densidad bruta: 25 Viv/Ha.

Edificación aislada o adosada.

Ocupación: 50% de parcela neta.

Retranqueos: mínimo de 3,00 m. en sus cuatro linderos. No obstante se podrán adosar o agrupar las edificaciones con consentimiento de los medianeros.

Modificación del retranqueo a fachada en parcelas de viviendas unifamiliares.

El retranque general de las viviendas unifamiliares será de 3,00 m. en sus cuatro linderos, salvo convenio entre vecinos.

El retranqueo de edificaciones secundarias, tales como garajes, trasteros, porches, etc. queda anulado parcialmente hasta una longitud de 8,00 m. en cualquiera de sus linderos. La altura máxima será de 2,40 m. En caso de cubierta inclinada, la altura máxima de cumbrera será de 3,50 m., debiendo llegar a los 2,40 m. dentro de la limitación de los 8,00 m.

La recogida de aguas de la cubierta así como su inclinación deberá ser siempre hacia el interior de las parcelas.

El adosamiento cabe hacerlo en uno o más lindes además de la fachada.

Las edificaciones secundarias aquí señaladas computarán a nivel de edificabilidad y ocupación con las restricciones marcadas en la normativa al respecto.

Las barbacoas dentro de estas edificaciones secundarias deberán tener la evacuación de humos a más de 3,00 m. del lindero.

Modificación de altura y tipo de cerramientos de linderos en parcelas de viviendas unifamiliares.

La altura máxima de los cerramientos en sus cuatro linderos será de 2,00 m. sin necesidad de zonas de malla, reja metálica o celosías.

En cuanto a los cerramientos con parcelas colindantes, la altura se medirá desde la rasante natural del terreno.

Si ésta ha desaparecido, la rasante se medirá en base a la rasante entre la cota de la fachada y la calle paralela más próxima al fondo de la parcela.

En caso de inexistencia de ésta vía pública, la rasante se reconstruirá en base a los datos topográficos que se puedan obtener de la documentación municipal.

En caso de grandes desniveles, la parcela a cota inferior podrá rebajar la parcela debiendo crear un muro de contención hasta la altura de 2,00 m. de la rasante natural, mientras que la parcela en cota superior no podrá aumentar la altura del cerramiento ni usarlo de muro de contención para allanar la parcela.

Dentro de esta limitación cabe incluir lo especificado para edificaciones secundarias.

La superficie no ocupada por edificaciones será zona verde de uso privado.

Altura máxima del semisótano: 1,00 m. sobre el punto medio de la rasante en fachada.

Se permite el bajo cubierta para usos no vivideros, computando a efectos de edificabilidad al 50%, con una pendiente máxima del 45% y una altura de cumbrera de 10,00 m.

3.2.2.6. Condiciones de uso.

En la Unidad Urbanística 2, las mismas del Casco Urbano. En la Unidad Urbanística 3 y 4 será de vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada, admitiéndose el resto puntualmente.

3.2.2.7. Condiciones Estéticas.

Las redes de servicios deberán ir enterradas.

El tratamiento de fachadas y cubiertas se ajustará a la composición actual de los edificios de cada manzana.

Serán los dominantes en el Municipio, tanto en color como en textura de los materiales: ladrillo visto, ladrillo de era y enfoscado, los de tipo tirolesa en tonos blancos y ocres.

La cubierta será inclinada con teja árabe curva cerámica, su color cerámico, pudiendo emplear otro material de color y textura similar.

Se prohíbe expresamente el acabado de alicatado, baldosa y gres cerámico esmaltado, ladrillo pintado visto, de altura superior a un metro.

El tratamiento de cerramientos de parcelas con vía pública será de 1,00 m. como máximo de fábrica más 1,00 m. de cerramiento no opaco, pudiendo ejecutarse mochetas constructivas donde proceda.

Queda prohibida totalmente la cubierta a base de uralita.

Todas las redes de servicios deberán ir enterradas.

Se permitirán grandes actuaciones con criterios estéticos libres siempre que su impacto no afecte al casco antiguo y dé como resultado una mejora del entorno.

3.2.3. Unidad Urbanística 5 (U.U.5) - Urbanización «El Olivar de Cobisa» Suelo Urbano.

Superficie: 13-40-00 Ha.

Las viviendas a calificar serán exclusivamente del tipo unifamiliar aisladas o agrupadas, cumpliendo las siguientes especificaciones:

Parcela mínima: 500,00 m2.

Uso: Vivienda unifamiliar aislada o agrupada principalmente admitiéndose uso compatible con viviendas puntualmente.

Edificabilidad máxima: 0,40 m2/m2.

Densidad bruta: 15 Viv/Ha.

Altura máxima: 2 plantas - 7,00 m.

Ocupación máxima: 35% de parcela.

Retranqueos a todos los linderos y calles: 3,00 m.

Modificación del retranqueo a fachada en parcelas de viviendas unifamiliares.

El retranque general de las viviendas unifamiliares será de 3,00 m. en sus cuatro linderos, salvo convenio entre vecinos.

El retranqueo de edificaciones secundarias, tales como garajes, trasteros, porches, etc., queda anulado parcialmente hasta una longitud de 8,00 m. en cualquiera de sus linderos. La altura máxima será de 2,40 m. En caso de cubierta inclinada, la altura máxima de cumbrera será de 3,50 m., debiendo llegar a los 2,40 m. dentro de la limitación de los 8,00 m.

La recogida de aguas de la cubierta así como su inclinación deberá ser siempre hacia el interior de las parcelas.

El adosamiento cabe hacerlo en uno o más lindes además del a fachada.

Las edificaciones secundarias aquí señaladas computarán a nivel de edificabilidad ocupación con las restricciones marcadas en la normativa al respecto.

Las barbacoas dentro de estas edificaciones secundarias deberán tener la evacuación de humos a más de 3,00 m. del lindero.

Modificación de altura y tipo de cerramientos de linderos en parcelas de viviendas unifamiliares.

La altura máxima de los cerramientos en sus cuatro linderos será de 2,00 m. sin necesidad de zonas de malla, reja metálica o celosías.

En cuanto a los cerramientos con parcelas colindantes, la altura se medirá desde la rasante natural del terreno.

Si ésta ha desaparecido, la rasante se medirá en base a la rasante entre la cota de la fachada y la calle paralela más próxima al fondo de la parcela.

En caso de inexistencia de ésta vía pública, la rasante se reconstruirá en base a los datos topográficos que se puedan obtener de la documentación municipal.

En caso de grandes desniveles, la parcela a cota inferior podrá rebajar la parcela debiendo crear un muro de contención hasta la altura de 2,00 m. de la rasante natural, mientras que la parcela en cota superior no podrá aumentar la altura del cerramiento ni usarlo de muro de contención para allanar la parcela.

Dentro de esta limitación cabe incluir lo especificado para edificaciones secundarias.

e.- Conexión con los servicios generales: según las previsiones y servicios existentes, así como el diseño presentado, todos los sectores podrán utilizar o conectar con los servicios existentes, siendo a su costa la conexión a los mismos.

Cobisa 22 de marzo de 2011.-El Alcalde, Félix Ortega Fernández.

N.º I.- 3243