

Boletín Oficial



DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

AYUNTAMIENTOS

GERINDOTE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1.1. Introducción.

El presente documento de modificación de Normas Subsidiarias de Gerindote (Toledo) 1 de 2009, fue redactado inicialmente en mayo de 2009 y el Ayuntamiento inició su tramitación, procediendo con la documentación técnica de dicha Modificación, a:

- Concertación interadministrativa.
- Exposición pública.
- Dictámenes de municipios colindantes

Dicha modificación se inició con el objetivo de dar una solución de salida a problemas detectados desde unos años antes en la aplicación de las NNSS vigentes. El Ayuntamiento, a instancias de los técnicos municipales y los propios vecinos, se hizo consciente de algunos desajustes de la normativa con la realidad fáctica de Gerindote, que hacían conveniente una concordancia y adaptación de las mismas.

La citada inadecuación detectada en ese momento, afectaba sólo a unas reducidas determinaciones de las Normas Urbanísticas de las NNSS que, de conformidad con el Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo (TRLOTAU) se podían incluir entre las caracterizadas como de Ordenación Detallada previstas en el artículo 24.2 de la citada Ley. Es decir, la modificación del articulado de las NNSS no afectaría en modo alguno a las determinaciones propias de la Ordenación Estructural contempladas en el artículo 24.1 de la misma Ley.

1.1.2. Objeto inicial de la modificación de NNSS 1 de 2009.

La modificación de NNSS de Gerindote tenía por objeto exclusivo la modificación de las condiciones establecidas en algunos apartados de cinco artículos de las normas urbanísticas de las NNSS. En concreto, lo siguiente:

- Del artículo 5.6, condiciones de forma y buena construcción, se modificarían los apartados 5.6.4, 5.6.11 y 5.6.12.
- Del artículo 11.0, generalidades de las zonas de Ordenanza, se modificaría el apartado 11.0.4.
- Del artículo 11.1, casco antiguo, se modificarían los apartados 11.1.5 y 11.1.6.
- Del artículo 11.2, ensanche de casco, se modificaría el apartado 11.2.6.
- Del artículo 11.4, residencial unifamiliar, se modificaría el apartado 11.4.6.

1.1.3. Resultado de la tramitación iniciada en 2009 en cuanto a su exposición pública, su concertación interadministrativa y dictámenes de los municipios colindantes. Conclusiones.

Tal como se ha expresado, el expediente técnico de la modificación de NNSS fue sometido a exposición pública sin que se hayan producido alegaciones y fue remitido a todos los organismos competentes con el siguiente resultado:

- La Dirección General del Agua, en su Informe de 24 de julio

de 2009 y registro de salida número 689989, informaba, lógicamente, en su p.1.2 que la modificación no afecta a los caudales de demanda del municipio y en su p.4 que no afecta a los caudales de agua generados por el municipio.

-La Consejería de Salud y Bienestar Social, en su Informe de 2 de diciembre de 2009 y registro de salida número 1070910, informaba, lógicamente, que el carácter de la modificación planteada no afectaba a las condiciones de accesibilidad al espacio público.

-El Organismo Autónomo de Espacios Naturales de Castilla-La Mancha, en su Informe de 17 de septiembre de 2009 y registro de salida número 829813, informaba, lógicamente, que no había competencia en el servicio para informar.

-La Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural, en su informe de 30 de julio de 2009 y registro de salida número 704713, informaba, lógicamente, que no hay sugerencias que aportar.

-La Diputación, en su informe de 6 de julio de 2009 y decreto de salida número 851 de 2009, informaba favorablemente.

-El Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras), en su informe de 10 de junio de 2009 y registro de salida número 005038, requería más información, y posteriormente informaba, lógicamente, que no existían carreteras de su competencia afectadas por la modificación.

-La Consejería de Educación y Ciencia, en su informe de 17 de junio de 2009 y registro de salida número 563369, informaba, lógicamente, remitiéndose al anexo IV de la disposición adicional única del decreto 248 de 2004.

-La Consejería de Salud y Bienestar Social SESCAM, en su Informe de 16 de junio de 2009 y registro de salida número 560395, informaba, con un criterio general, que se recomendaba dejar espacio dotacional según establezca la legislación vigente.

Tal como se ha expresado, el expediente técnico de la modificación de NNSS también fue remitido a todos los municipios colindantes con el siguiente resultado:

-Dictamen del municipio de Barcience del 19 de junio de 2009 y número de registro 277, informando que no procede ninguna alegación.

-Dictamen del municipio de Burujón del 22 de junio de 2009 y número de registro 328, informando que la modificación no incide en Burujón y no se informa desfavorablemente.

-Dictamen del municipio de Torrijos, informando que la modificación no afecta a Torrijos y sus NNSS.

-Dictamen del municipio de Carmena del 11 de junio de 2009 y número de registro 151, informando que no objeto nada al respecto.

Del tenor de todos los informes emitidos por los organismos supuestamente afectados por la modificación de las NNSS, así como de los dictámenes emitidos por los municipios colindantes, se deduce que ninguno de ellos era considerado necesario por los que lo emitieron, dado el carácter de la modificación de las NNSS que afecta tan sólo a determinaciones de la ordenación detallada. Dan a entrever que de conformidad con el artículo 10 del TRLOTAU, la concertación interadministrativa procedería en los casos en que modificara la ordenación estructural.

Por tanto, la nueva versión de la modificación de NNSS que siguiera ciñéndose a cambios en las condiciones de la ordenación detallada, no necesitaría ser sometida a nueva concertación y dictámenes. Sin embargo sí se consideraría necesario realizar una nueva exposición pública.

1.1.4. Resultado de la concertación de la Modificación de las NNSS iniciada en 2009 con la Consejería de Ordenación Territorial y Vivienda.

El expediente técnico de la modificación de NNSS 1 de 2009 fue remitido por el Ayuntamiento a la Delegación competente para ser sometido a informe preceptivo de la Comisión Provincial

de Urbanismo, que lo emitió con fecha de 31 de julio de 2009 con requisitos administrativos y técnicos.

En dicho Informe se recordaba requisitos de carácter administrativo como:

–El deber de concertación, obtención de dictámenes y de información pública, tal vez porque el Ayuntamiento no informara del inicio de estos trámites.

–Se requería una nueva aprobación inicial tras la conclusión de los trámites previstos en el artículo 36 del TRLOTAU.

–Y por último se solicitaba certificados y compulsas de toda la documentación que no fuera original.

Pero lo más relevante del informe de la CPU, se refería al expediente técnico y se solicitaba explicitar en el documento de modificación los siguientes aspectos:

–Justificar la oportunidad y la conveniencia de la modificación de cada uno de los parámetros de las NNSS.

–Repercusión posible de dicho cambio sobre otros parámetros de las NNSS.

–Identificar en la memoria si existen edificaciones fuera de ordenación y su régimen aplicable.

–Indicar en la memoria si existen edificaciones que se pretenden legalizar en virtud de la modificación puntual.

Estas últimas indicaciones del Informe de la CPU, que invitaban a la justificación del cambio de cada una de las condiciones y su repercusión en otros parámetros interrelacionados, han propiciado un análisis más profundo de la situación urbanística de Gerindote que ha implicado:

–Una ampliación del objeto inicial de la modificación de las NNSS 1 de 2009 por las incidencias de los cambios propuestos en otras condiciones o parámetros que no se vieron con anterioridad.

–La detección de múltiples situaciones de fuera de ordenación, fruto de una inadecuada adaptación de muchos artículos de las NNSS a la realidad fáctica de Gerindote, realidad existente en su mayor parte antes de la aprobación definitiva de las NNSS. El plano de la Zona 01 de la página siguiente ilustra la situación de fuera de ordenación en que se hayan la mayoría de las parcelas de la Zona.

Dada la singularidad de la estructura morfológica tan irregular del suelo urbano de Gerindote con manzanas de gran extensión y parcelación de grandes dimensiones, resultaba muy difícil que el planificador de las NNSS pudiera abordar tanta complejidad en las ordenanzas que estableció.

Las contradicciones y consecuencias menos positivas de dichas condiciones urbanísticas se han podido detectar al tener que justificar las someras modificaciones planteadas con motivo del expediente de modificación 1 de 2009.

Pero la concreción del objeto ampliado de la modificación de las NNSS a través del expediente 1 de 2009, requiere unas reflexiones previas de las nuevas dificultades encontradas que se insertan en la memoria justificativa de este documento.

1.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS Y SU LEGITIMACIÓN PARA FORMULARLA

Tal como se ha expresado más arriba, la modificación de NNSS 1 de 2009 la inició el Ayuntamiento con el objetivo de dar una solución de salida a problemas detectados desde unos años antes en la aplicación de las NNSS vigentes. Por tanto es el Ayuntamiento su promotor, aunque tomara la iniciativa pública a instancias de los técnicos municipales y los propios vecinos, y tiene plena legitimidad para formularla de conformidad con el artículo 34 del Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo (TRLOTAU) y también de su artículo 41.

La ampliación necesaria del objeto de la modificación de las NNSS a resultados de las indicaciones del informe de la CPU de 31 de julio de 2009 o de otros desajustes encontrados por parte del Ayuntamiento, en nada afecta al carácter público de la iniciativa de la modificación. El objeto ampliado de la modificación se explicitará tras el análisis efectuado a continuación en la memoria justificativa.

1.3. MARCO LEGAL DEL PROCEDIMIENTO Y DE LOS CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NNSS

El marco legal es el Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo (TRLOTAU) en los artículos 10, 36, 37 y 39 en cuanto a su

tramitación y el marco reglamentario es el Decreto 248 de 2004 en los artículos 135, 136, 152.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. REFLEXIONES PRELIMINARES SOBRE EL OBJETO INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE NNSS 1 DE 2009 Y DELIMITACIÓN DE ASPECTOS A JUSTIFICAR

Tal como se ha adelantado en el apartado 1.3 de la memoria informativa, las últimas indicaciones del informe de la CPU sobre el expediente de modificación 1 de 2009, que invitaban a la justificación del cambio de cada una de las condiciones y su repercusión en otros parámetros interrelacionados, han propiciado un análisis más profundo de la situación urbanística de Gerindote, que se explicita a continuación.

Inicialmente, la propuesta de modificación de NNSS, incidía en los siguientes artículos:

–Del artículo 5.6, condiciones de forma y buena construcción, se modificarían los apartados 5.6.4, 5.6.11 y 5.6.12.

–Del artículo 11.0, generalidades de las zonas de Ordenanza, se modificaría el apartado 11.0.4.

–Del artículo 11.1, casco antiguo, se modificarían los apartados 11.1.5 y 11.1.6.

–Del artículo 11.2, ensanche de casco, se modificaría el apartado 11.2.6.

–Del artículo 11.4, residencial unifamiliar, se modificaría el apartado 11.4.6.

2.1.1. Propuesta inicial de modificación de artículos con menor incidencia en otros parámetros que sólo necesitan una mera justificación.

Las modificaciones a introducir en el artículo 5.6, sobre condiciones de forma y buena construcción, se delimitan y justifican a continuación:

–En el apartado 4, se fija la limitación de la altura de cumbrera a 3,50 metros medidos desde la parte superior del último forjado. Se justifica la fijación de esta altura por la intención de evitar mayores alturas que derivarían de la pendiente establecida en las NNSS de 1997 que unido a la gran dimensión de los fondos de parcela existentes, permitirían una sobre elevación. De esa limitación se deriva también un menor impacto visual.

–En el apartado 11, se añade al último párrafo del artículo la dimensión del círculo a inscribir para considerar el patio de parcela como patio exterior, fijándolo en 9 metros. Esta propuesta deriva y se justifica por todo lo que se expondrá en el apartado 2.2 siguiente que explicita y matiza las potencialidades que brindaban los accesos descubiertos permitidos a fondo de parcela por las NNSS de 1997.

–En el apartado 12 del artículo 5.6., se amplía el ancho mínimo del portal de acceso a viviendas colectivas de 1,50 metros a 2 metros que se deberá mantener en todo el recorrido. No necesita esta ampliación mayor justificación que la de introducir una mejora dimensional.

La modificación que se pretende introducir en el artículo 11.0 sobre generalidades de las zonas de Ordenanza, se centra en el apartado 4 del artículo 11.0 con una doble pretensión en la construcción bajo rasante. La justificación de estas nuevas propuestas derivan de la prescripción de las NNSS de 1996 de prever una plaza de aparcamiento por vivienda. La categoría residencial multifamiliar aplicada a determinadas parcelas generaría una necesidad de plazas que no podrían ser cubiertas por una sola planta bajo rasante, en la que se suelen albergar usos auxiliares, trasteros, etc., que reducen la superficie destinada al uso de aparcamiento. La propuesta concreta es:

–La de ampliar a dos el número de plantas bajo rasante.

–La de poder rebasar bajo rasante los límites superficiales de ocupación de la edificación sobre rasante, pudiendo llegar hasta un 100 por 100.

La modificación del apartado 5 del artículo 11.1 del casco antiguo, pretende elevar la altura máxima de 9,50 metros a 10 metros. Se justifica esta propuesta en la subsanación de una dicotomía arbitraria presente en este apartado, consistente en viabilizar una altura máxima de 7,50 metros para las edificaciones de dos plantas, baja más una, y de 9,50 para las edificaciones de

tres plantas, baja más dos. Teniendo en cuenta que la altura máxima por planta es de 2,50 metros, no resulta comprensible que la posibilidad de una tercera planta no implique un incremento de la altura de 2,50. Lo que proporcionaría una altura máxima de 10 metros.

El resto de modificaciones que se plantearon en el expediente 1 de 2009 requieren mayores consideraciones que se cuestionan en el apartado 2.1.2 y se desarrolla una reflexión más completa en el apartado 2.2 relacionando y justificando su modificación con otras condiciones de las NNSS. Lo que conducirá también a la ampliación del objeto de modificación de las NNSS 1 de 2009.

–Del artículo 11.1, casco antiguo, se modificaría también el apartado 11.1.6.

–Del artículo 11.2, ensanche de casco, se modificarían el apartado 11.2.6.

–Del artículo 11.4, residencial unifamiliar, se modificaría el apartado 11.4.6.

2.1.2. Modificación de artículos con mayor incidencia en otros parámetros, que necesitarían justificación pormenorizada.

Una de las modificaciones propuestas más relevantes en el expediente 1 de 2009 es la referida al apartado 6, tanto del artículo 11.1 como del artículo 11.2, como también del artículo 11.4, que hacen referencia todos ellos a las condiciones de posición de la edificación.

En la propuesta inicial de la modificación de NNSS 1 de 2009, se plantearon dos cambios en las condiciones para eximir del retranqueo de 3 metros ó 2 metros de la edificación al lindero posterior:

–Ampliar el fondo recto de parcela de 8 m. a 13 m. como límite para posibilitar un retranqueo nulo a lindero posterior

–Permitir también un retranqueo nulo a lindero posterior si la edificación se destina a viviendas unifamiliares que presenten una tipología de casa patio toledana que el Ayuntamiento considere de interés.

De la primera nueva condición se derivaba otra que incidía en la posibilidad de superar la condición de ocupación del 85 por 100 hasta un 100 por 100 prevista en el propio apartado 6, para las parcelas con fondo recto inferior a 8 metros que ahora se ampliaba a 13 metros.

De la segunda nueva condición se derivaba la posibilidad de superar el fondo recto edificado de 25 metros en la planta baja al no relacionar la exención con ese parámetro.

Pero cabe preguntarse: ¿estos cambios no se reducían a dar solución a un número de casos muy concretos sin abordar la interrelación profunda existente entre las condiciones de la edificación y la posible parcela multiforme que la alberga? Efectivamente, este cambio de condiciones no sólo no contempló las consecuencias que se derivaban de ellas, sino que tampoco constituían la solución definitiva a tantas edificaciones existentes en numerosas parcelas que estaban fuera de ordenación por incumplimiento de los retranqueos previstos en las NNSS de 1997. Y además ponían de relieve algunas consecuencias menos positivas derivadas de la aplicación de las NNSS tal como se regularon en 1997, a lo largo de más de catorce años de aplicación.

Es decir, las NNSS ya habían propiciado con su regulación ordenancista la cristalización de múltiples situaciones que quedarían desde el inicio de su vigencia, fuera de ordenación. Ya se ha apuntado en la memoria informativa que, dada la singularidad de la estructura tan irregular del suelo urbano de Gerindote, con manzanas de gran extensión y parcelas de grandes dimensiones, resultaba muy difícil que el planificador de las NNSS pudiera abordar tanta complejidad en las ordenanzas que estableció.

2.2. CONSECUENCIAS NEGATIVAS QUE DERIVAN DE LAS CONDICIONES ACTUALES DE ALGUNOS ARTÍCULOS DE LAS NNSS Y PROPUESTAS DE SOLUCIÓN. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Una de las modificaciones propuestas más relevantes en el expediente 1 de 2009, es la referida al apartado 6, tanto del artículo 11.1 como del artículo 11.2, como también del artículo 11.4 (en cuanto a retranqueos a alineación), que hacen referencia todos

ellos a las condiciones de posición de la edificación, se interrelacionan con los accesos previstos en las NNSS y con la tipología edificatoria, aspectos sobre los que conviene hacer una reflexión e inferir de ella los cambios en las condiciones que serían adecuados y necesarios introducir en la actual redacción de las NNSS de 1997.

2.2.1. Reflexiones sobre las condiciones de posición establecidas en las NNSS de 1997. Su incidencia en el tejido urbano de Gerindote y posible modificación de su regulación.

La posibilidad establecida por las NNSS de 1997 de exención de retranqueo de la edificación a lindero posterior cuando el fondo recto de parcela sea igual o inferior a 8 metros, podía provocar efectos de impacto visual en el interior de las manzanas y desde las parcelas que rodean a la que adosa su edificación al lindero posterior, dejando una medianera vista. Lo que se podía agudizar cuando dicha parcela admitiera el límite de tres plantas, a lo que se añadiría la altura de la edificación bajo cubierta.

Sería un efecto parecido al que se produciría cuando existiesen accesos contiguos a linderos laterales, también permitidos por las NNSS de 1997, que dejarían visto, lógicamente, el muro medianero de la edificación de la parcela contigua que se levanta sobre dicho lindero lateral.

De otro lado, el establecimiento por las NNSS de 1997 de retranqueos de 3 metros cuando los huecos del cerramiento de la edificación abran al exterior locales vivideros o de 2 metros cuando abran al exterior locales no vivideros, dejaba, desde el inicio de la vigencia de las NNSS, en situación de fuera de ordenación más del 80 por 100 de las parcelas existentes en el suelo urbano ejecutado tanto del regulado por la Zona 01 como por la Zona 02. Y ello se debía a que las edificaciones de las parcelas de esas Zonas se hallaban adosadas al lindero posterior con independencia de que el fondo recto de parcela fuera inferior o superior a 8 metros, tal como se estableció en las NNSS.

Este posicionamiento de la edificación adosado al lindero posterior, venía propiciado por la extrema irregularidad de la forma de las parcelas, así como de sus grandes dimensiones, tanto del frente de parcela como del fondo recto de las mismas

Pero al mismo tiempo, los citados retranqueos de 3 metros de posibles cerramientos con alturas de más de 9,50 metros de altura y con huecos de locales vivideros, implicaban una atalaya de visualización de los patios de las parcelas colindantes, quitándoles privacidad. Lo que también podía suponer otra consecuencia negativa del establecimiento de dicho retranqueo. Tal vez la abundante realidad existente, previa a la aprobación de las NNSS, de adosamiento de parte de la edificación de cada parcela con la edificación de la parcela contigua por el lindero posterior, deriva de ese deseo de dar privacidad a los patios interiores de cada parcela huyendo de ofrecer vistas a los propietarios colindantes. En este sentido, el adosamiento a los linderos laterales garantizaba también este deseo de privacidad. Y desde esta perspectiva también se entiende la configuración de la casa patio toledana que busca un vertido de la edificación hacia el patio o patios interiores ofreciendo sus espaldas a los linderos laterales y posteriores.

Por tanto, cabe decir que con esa morfología urbana, tal vez hubiera sido necesario establecer patios de manzana con alineaciones interiores para un desarrollo futuro que hubieran podido modular la tipología de manzana cerrada compacta que al final se estableció en el apartado 3 de los artículos 11.1 y 11.2. Pero esta solución no era muy posible y tampoco lo es ahora.

Por eso el planificador de las NNSS de 1997 tuvo que recurrir a una mitigación del rigor de la manzana cerrada compacta con el establecimiento de accesos abiertos al fondo de parcela cuya localización la fijó junto a los linderos laterales. Resultaban totalmente necesarios para un aprovechamiento racional de esas parcelas de grandes dimensiones, anchas y profundas para las que no se establecía una alineación posterior e interior a la manzana. Pero de la cuestión de los accesos y su localización se reflexionará más adelante.

Toca ahora deducir conclusiones de las consideraciones anteriores sobre la inexistencia de un patio de manzana, la excesiva longitud de las parcelas y la situación de fuera de

ordenación de más de un 80 por 100 de las parcelas por el incumplimiento de retranqueos al lindero posterior, que conducen a la necesidad de revisar y matizar las condiciones de dicho retranqueo.

La primera conclusión sería conservar los retranqueos de 3 y de 2 metros según las condiciones establecidas por las NNSS, pero contemplando otras alternativas que no fueran consideradas como situaciones de excepción. Por ejemplo:

–Las parcelas cuya edificación actual no presenten esos retranqueos no se considerarían en situación de fuera de ordenación

–Las nuevas edificaciones en parcelas colindantes con otras que ya tengan adosada su edificación al lindero posterior podrían eximirse del deber de dichos retranqueos.

–Las nuevas edificaciones en parcelas colindantes por lindero posterior podrían estar exentas de dichos retranqueos si se llegara a un acuerdo mutuo entre los propietarios respectivos.

La introducción de las nuevas condiciones anteriores sobre retranqueo a lindero posterior afectaría a otras condiciones de posición de las NNSS de 1997. Por ejemplo:

–La supresión del límite a 25 metros del fondo máximo edificable. Estaríamos ante una nueva estructura de ocupación por la edificación más flexible y más realista que conllevaría su vertebración en patios interiores en gran parte de las parcelas de mayor tamaño, tendiendo a ocupar esos patios posiciones centrales y originando un movimiento centrífugo de la edificación hacia los linderos posterior y laterales.

–Sin embargo, por la presencia de esos patios, resultaría lógico, mantener un grado de ocupación máximo del 85%, aunque, de hecho, se verá muy reducido cuando fuese necesario establecer accesos a fondo de parcela.

–Y también sería necesario mantener la posibilidad de ocupación de un 100 por 100 previsto por las NNSS de 1997. Pero como esa exención sólo sería aplicable a tres casos concretos, existentes en Gerindote que tienen un fondo recto igual o inferior a 8 metros, y existiendo más casos de ocupación del 100 por 100 con fondos rectos de parcela de 13 metros, procedería ampliar ese límite a 13 metros, al menos en planta baja.

Por último, hay que decir que la condición complementaria para los grados primero y segundo establecida por el artículo 11.4.6, en que se permite adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales un volumen edificado con ciertos límites, así como el índice de ocupación de estos dos grados, ha inducido a viabilizar la falta de retranqueo, siempre y cuando el fondo recto de parcela sea inferior a quince metros (15 m).

2.2.2. Reflexiones sobre la posibilidad de accesos descubiertos a fondo de parcela previstos en las condiciones de posición establecidas en las NNSS de 1997. Su incidencia en la realidad urbana de Gerindote y posible modificación de su regulación.

Tal como se ha apuntado anteriormente, el planificador de las NNSS de 1997 tuvo que recurrir a una mitigación del rigor de la tipología en manzana cerrada compacta con el establecimiento de accesos abiertos al fondo de parcela, cuya localización la fijó junto a los linderos laterales. Resultaban totalmente necesarios para un aprovechamiento racional de esas parcelas de grandes dimensiones, anchas y profundas para las que no se establecía una alineación posterior e interior a la manzana.

Pero brindando esa posibilidad de penetración en la manzana cerrada a través de sus parcelas se rompía la continuidad edificatoria de las fachadas exteriores sobre la alineación oficial, además de la aparición de muros laterales ciegos sobre los linderos laterales. Las consecuencias en la tipología edificatoria de la posibilidad de los accesos a fondo de parcela, se deberían haber recogido de manera más explícita en el apartado 3 del artículo 11.1 o del artículo 11.2.

Por tanto, toca ahora reflexionar sobre las condiciones establecidas por las NNSS de 1997 para dichos accesos en cuanto a su localización y las consecuencias menos positivas que se derivan de su regulación actual.

–Cuando existiesen accesos contiguos a linderos laterales, también permitidos por las NNSS de 1997, dejarían visto,

lógicamente, el muro medianero de la edificación de la parcela contigua que se levanta sobre dicho lindero lateral, cualquiera que fuese su límite de altura. Tal como hemos expresado, sería un efecto de impacto visual parecido al que se produciría cuando la edificación de cualquier altura se adosara al lindero posterior si la parcela contigua no tiene también adosada a él su edificación.

–Además, dada la gran dimensión del frente de parcela no resulta razonable la decisión del planificador de localizar dichos accesos junto a los linderos laterales. Una posición centrada permitiría un mejor aprovechamiento de la parcela y ya existían parcelas con acceso centrado antes de la aprobación definitiva de las NNSS de 1997.

–Y sobre todo, una posición centrada de los accesos en el frente de parcela, garantizaría, de un lado, el adosamiento de su edificación a los linderos laterales en contigüidad con la edificación de la parcela colindante y, de otro lado, permitirían dar un tratamiento de fachada a los volúmenes edificatorios que se abren a dichos accesos, con la consiguiente minimación del impacto antiestético que se produce necesariamente con la regulación actual.

2.2.3. Reflexiones sobre la tipología edificatoria derivadas de la posibilidad de accesos previstos en las condiciones de posición establecidas en las NNSS de 1997. Su incidencia en la realidad urbana de Gerindote y posible modificación de su regulación.

Las consecuencias en la tipología edificatoria de manzana cerrada que brindaba la posibilidad de los accesos descubiertos a fondo de parcela, se deberían haber recogido de manera más explícita en el apartado 3 del artículo 11.1 o del artículo 11.2. Pero no se explicitaron estos aspectos en las NNSS de 1997.

De hecho, la existencia de dichos accesos generaba una estructura de ocupación de la parcela en bloque perpendicular al frente de parcela con fachadas interiores, que cerraban sus volúmenes edificatorios. Y es una estructura de ocupación que resulta necesario respetar, toda vez que existen accesos a parcelas en esa posición lateral. Si bien en un futuro, se deberían prever medidas correctoras del impacto visual de los muros medianeros vistos.

Procede ahora ampliar las consecuencias en la tipología edificatoria tras lo expresado en el punto 2.13. Por tanto, a la tipología derivada de la estricta aplicación de las NNSS de 1997 con accesos laterales se uniría la posibilidad brindada por la nueva localización más centrada de dichos accesos que originarían una doble tipología de ocupación de parcela.

–Una posición centrada de los accesos en el frente de parcela, y si además el acceso alcanzara el fondo de la misma podría configurarse como una tipología de ocupación de la parcela de bloques edificatorios enfrentados que podría conllevar el adosamiento de su edificación a los linderos laterales en contigüidad con la edificación de las parcelas colindantes.

–Una posición centrada de los accesos en el frente de parcela, y si además el acceso alcanzara la edificación del fondo que se adosa al lindero posterior podría configurarse como una tipología de ocupación de la parcela de bloques edificatorios formando una U y podría conllevar el adosamiento de su edificación tanto a los linderos laterales como al lindero posterior en contigüidad con la edificación de la parcela.

Por tanto, los accesos descubiertos a fondo de parcela o a edificación del fondo, con esta regulación manifiestan mejor su carácter de patios de luces para la doble o triple fachada que se abrirá a ellos a través de sus huecos.

Este espacio interior de las parcelas con la doble función de dar acceso al fondo de la parcela o de la edificación del fondo, tendrá en principio carácter privado.

Pero si, por interés público municipal se conviniera darle carácter público, se redactaría proyecto de urbanización para configurar y delimitar dichos espacios y coordinar sus acabados con el del resto de la zona.

En este sentido se produciría una ampliación del límite exterior o alineación oficial de la parcela con los espacios exteriores públicos que deberá quedar fijada y reconocida por el Ayuntamiento, así como la ampliación del frente de parcela en la

longitud que corresponda del nuevo límite entre la parte de parcela que se considera privada y la que ha pasado a ser pública. Por lo que conviene matizar.

2.2.4. Reflexiones sobre los cerramientos de parcela en relación con la tipología edificatoria y posibilidad de accesos descubiertos a fondo de parcela previstos en las condiciones de posición establecidas en las NNSS de 1997.

La estructura de cerramiento de las parcelas en zonas de tipología de manzana cerrada no estaba bien contemplada en las NNSS de 1997 al no prever ninguna matización en las propias ordenanzas, por lo que se considera necesario modular lo que se establece en el artículo 5.6.14 de dichas Normas. Lógicamente, en las zonas de tipología en manzana cerrada debería prevalecer un cerramiento opaco hasta los 2,50 metros por la propia definición de la tipología.

Tampoco se contemplaba adecuadamente el problema de los cerramientos de parcela en linderos laterales y sobre todo en linderos posterior. Las posibilidades de volumen y altura otorgadas por las NNSS de 1997 generaban serios problemas de privacidad y vistas en unas parcelas muy irregulares insertas en manzanas cerradas, y han provocado una demanda de solución. Por ello era conveniente establecer que los cierres de parcela sobre linderos laterales o de fondo de parcela, pudieran sobreelevarse sobre los 2,50 metros, siempre que constituyeran un cerramiento permeable que posibilitase aireación y soleamiento en las parcelas contiguas y sólo con altura suficiente para asegurar la privacidad de los patios de sendas parcelas colindantes.

2.2.5. Reflexiones sobre la posible incidencia de las modificaciones anteriores sobre la edificabilidad establecida en las NNSS de 1997.

Se ha realizado un estudio de edificabilidad residencial y de otros usos en la zona 01, a modo de ejemplo ilustrativo, por ser la zona de mayor potencialidad edificatoria, para constatar que las nuevas modificaciones de las condiciones de la ordenanza respectiva no afectarían al techo potencial de edificabilidad ni al techo poblacional que permite actualmente la Ordenanza.

Esta zona tiene una superficie aproximada de 180.000 m² y la superficie neta de manzanas de actuación directa es de unos 131.000 m². Siendo 118.000 m² de carácter residencial y otros usos asociados. Lo que implica una superficie de viario de 49.000 m² con un 27 por 100 de la superficie total.

Casi el 80 por 100 de las manzanas no pueden agotar la edificabilidad potencial de 3 m²/m² establecido por la ordenanza, debido al ancho de calles inferior a los 8 metros que reduce el número de plantas a dos. A lo que se añade un máximo de ocupación en planta del 85 por 100 y un fondo edificable de 25 metros. Condición esta última que podría afectar tan sólo a un 20 por 100 de las parcelas. Y aún así ese límite de 25 metros así como los retranqueos no se corresponde con la realidad edificada anterior a las NNSS.

Con todos estos límites, la edificabilidad máxima total que se podría alcanzar con las previsiones de las NNSS de 1997, sería de unos 226.060 m² que se distribuiría entre unos 158.242 m² de carácter residencial y 67.818 m² con destino a otros usos.

Con los actuales criterios de densidad poblacional de TRLOTAU, esa edificabilidad residencial podría generar 4.747 habitantes sólo en la Zona 01. Lo que ahora resulta totalmente desajustado a la realidad.

La posibilidad de accesos a fondo de parcela que prevenían las NNSS de 1997 y que ahora se regulan de nuevo viabilizando su carácter público podría contribuir a limitar el porcentaje de ocupación de suelo por la edificación en la parcela hasta en un 25 por 100. Y esto en un 30 por 100 de las parcelas que son las susceptibles de incluir accesos. Lo que podría reducir más la edificabilidad con las nuevas modificaciones propuestas.

2.2.6. Situaciones fuera de ordenación.

En el apartado 2.1.2. de este documento se aludía a como las NNSS habían propiciado con su regulación ordenancista la cristalización de múltiples situaciones que quedarían desde el inicio de su vigencia, fuera de ordenación. Porque resultaba muy difícil que el planificador de las NNSS pudiera abordar tanta complejidad en las ordenanzas que estableció.

El plano de información que acompaña a esta modificación de esas NNSS, recoge todas las situaciones de fuera de ordenación que se producen el tejido urbano al aplicar distintos tipos de parámetros de las Ordenanzas actuales, tanto en la mayoría de las actuaciones previas a la aprobación de las mismas como en otras posteriores. La modificación de las NNSS ha salido al paso de todas esas situaciones y ha justificado la conveniencia y posibilidad de someros cambios en las condiciones establecidas y favoreciendo la restitución de una legalidad que pudo haberse acometido en 1997 estudiando más a fondo el tejido urbano.

El Ayuntamiento podrá revisar de oficio las actuaciones para iniciar procedimiento de legalización, si fuera pertinente y lo hará concretamente con las actuaciones de calle Plaza, número 3, y calle Olvido, número 2.

2.3. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE MODIFICAR LOS CONTENIDOS DE LOS ARTÍCULOS PROPUESTOS EN 2009 Y DE LOS PROPUESTOS AHORA

Las reflexiones realizadas en los apartados anteriores tenían por objeto visualizar las consecuencias menos positivas de las condiciones urbanísticas fijadas por las NNSS de 1997 en el tejido urbano existente en Gerindote y en su estructura de ocupación por la edificación.

Se han realizado esas reflexiones con el objetivo de justificar la modificación del contenido de varios artículos de las Normas urbanísticas de las NNSS que se propuso en 2009, a través del oportuno expediente de Modificación de NNSS 1 de 2009. Pero esas mismas reflexiones y consiguiente justificación de los cambios iniciales han conducido a detectar las consecuencias que dichos cambios tenían en otras condiciones urbanísticas de las Normas, estrechamente vinculadas con las de la primera propuesta.

Por tanto resulta oportuno y conveniente, proponer su modificación. No hacerlo, implicaría, por ejemplo, dejar en situación de fuera de ordenación al 80 por 100 de las parcelas de la Zona 01.

Tal como apuntaba el informe de la CPU, con estas modificaciones se produciría una legalización de las actuales situaciones irregulares de hecho. Pero hay que señalar que gran parte de esas situaciones irregulares se han producido al entrar en vigor en 1997 unas NNSS que no abordaron con suficiente precisión la complejidad y variedad de la trama urbana de Gerindote. Por eso se puede afirmar, que la modificación de NNSS 1 de 2009, más que legalizar situaciones de hecho, pretende interpretar adecuadamente la estructura de ocupación edificatoria de decenas de años.

El Ayuntamiento considera más constructivo dar solución a los problemas generados por la actual regulación que acudir a una sistemática aplicación de la disciplina urbanística que podría conllevar, llegando al límite, la demolición de muchas edificaciones realizadas antes y después de aprobarse definitivamente las NNSS de 1997.

2.4. NUEVA PROPUESTA DE ARTÍCULOS A MODIFICAR Y TABLAS COMPARATIVAS DE SU REDACCIÓN ACTUAL SEGÚN LAS NNSS DE 1997 Y DE LA MODIFICADA

La propuesta de modificación incide sobre los artículos siguientes, señalándose entre paréntesis los que se añaden ahora a la propuesta inicial de 2009:

–Del artículo 5.2, condiciones que afectan a la parcela, se modificarían los apartados 5.2.1, 5.2.4 y 5.2.5.

–Del artículo 5.6, condiciones de forma y buena construcción, se modificarían los apartados 5.6.4, 5.6.11 y 5.6.12 (se modificarían también el apartado 5.6.14).

–Del artículo 11.0, generalidades de las zonas de Ordenanza, se modificaría el apartado 11.0.4.

–Del artículo 11.1, casco antiguo, se modificarían los apartados 11.1.5 y 11.1.6 (se modificarían también el apartado 11.1.3).

–Del artículo 11.2, ensanche de casco, se modificaría el apartado 11.2.6.

–Del artículo 11.4, residencial unifamiliar, se modificaría el apartado 11.4.6

<p>5.2.1. Alineaciones oficiales.</p> <p>Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.</p> <p>Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:</p> <p>A.-Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituídos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.</p> <p>B.-Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.</p>	<p>5.2.1. Alineaciones oficiales.</p> <p>Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los Planes y Proyectos que las desarrollen.</p> <p>Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:</p> <p>A.-Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituídos por la red viaria y el sistema de espacios públicos, que podrán ser redefinidos por el Ayuntamiento cuando los accesos privados a fondo de parcela pasen a ser espacios públicos.</p> <p>B.-Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.</p>
<p>5.2.4. Frente de parcela.</p> <p>Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.</p> <p>Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.</p>	<p>5.2.4. Frente de parcela.</p> <p>Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma. La caracterización de los posibles accesos descubiertos al fondo de parcela como espacios públicos, comportará un cambio dimensional del frente de parcela.</p> <p>Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.</p>
<p>5.2.5. Fondo de parcela.</p> <p>Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.</p> <p>El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.</p>	<p>5.2.5. Fondo de parcela.</p> <p>Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela. La caracterización de los posibles accesos descubiertos al fondo de parcela como espacios públicos, comportará un cambio dimensional del fondo de parcela.</p> <p>El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.</p>
<p>5.6.4. Altura libre de pisos.</p> <p>.....//.....</p> <ul style="list-style-type: none">• Bajo cubierta o planta bajo cubierta: <p>Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.</p> <p>A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros</p>	<p>5.6.4. Altura libre de pisos.</p> <p>.....//.....</p> <ul style="list-style-type: none">• Bajo cubierta o planta bajo cubierta: <p>Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.</p> <p>A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe en la zona de ordenanza correspondiente la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros.</p> <p>En todo caso, la altura máxima medida desde la cara inferior del forjado de cubierta a la cumbre no será superior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m)</p>
<p>5.6.5. Cubierta de la edificación.</p> <p>Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.</p> <p>Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 181 sexagesimales y máximas de 301 sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.</p> <p>No será vinculante esta determinación para la edificación industrial que se desarrolle en ámbitos de este uso con carácter general.</p>	<p>5.6.5. Cubierta de la edificación.</p> <p>Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.</p> <p>Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 181 sexagesimales y máximas de 301 sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.</p> <p>No será vinculante esta determinación para la edificación industrial que se desarrolle en ámbitos de este uso con carácter general.</p>

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc, salvo que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o en su caso normativa urbanística de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores previstos, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a $0,53 \text{ kcal/h.m}^2.1\text{C}(0,6 \text{ w/m}^2.1\text{C})$ y tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 metros y una altura libre mínima de 150 centímetros en su punto más desfavorable, en cuyo caso computará como edificabilidad.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc, salvo que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o en su caso normativa urbanística de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores previstos, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a $0,53 \text{ kcal/h.m}^2.1\text{C}(0,6 \text{ w/m}^2.1\text{C})$ y tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 metros y una altura libre mínima de 150 centímetros en su punto más desfavorable, en cuyo caso computará como edificabilidad. **En aquellos casos en que esté permitido el aprovechamiento bajo cubierta deberá estar vinculado a la planta inmediatamente inferior, y en ningún caso constituirá una vivienda independiente en cubierta.**

5.6.11. Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios: Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas

TABLA. DIMENSIONES DE PATIOS CERRADOS.

.....

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio (D) o de cocina-comedor (K+C) podrán reducirse hasta llegar a ser $0,30 H$ a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación.

5.6.11. Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios: Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas.

TABLA. DIMENSIONES DE PATIOS CERRADOS.

.....

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio (D) o de cocina-comedor (K+C) podrán reducirse hasta llegar a ser $0,30 H$ a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación, o bien, aún siendo patio de parcela, se pueda inscribir en el mismo, un círculo de nueve metros (9,00 m) de diámetro que llegue hasta la planta baja.

5.6.12. Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros y una altura libre mínima de 2,60 metros, y en viviendas unifamiliares 1,00 metros de ancho y 2,40 metros de altura.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

5.6.12. Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de **2,00 metros** y una altura libre mínima de 2,60 metros, y en viviendas unifamiliares 1,00 metros de ancho y 2,40 metros de altura.

En todo caso, el ancho citado para los accesos a viviendas multifamiliares se mantendrá en todo el recorrido dentro del portal, desde la calle o espacio exterior y descubierta hasta el acceso al ascensor, en caso de haberlo, y la caja de escaleras.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

5.6.14. Cerramientos exteriores de la edificación y cerramiento de parcela.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.-Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

B.-Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etc.

5.6.14. Cerramientos exteriores de la edificación y cerramiento de parcela.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A.-Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

B.-Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etc.

C.-Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro con cincuenta centímetros medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos nada más que en su base con una altura máxima de 1,10 metros sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima total de 2,00 metros de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, cerrajería, alambrado sin púas, etc.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.
- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

C.-Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro con cincuenta centímetros medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

- **Lógicamente, en las zonas de tipología en manzana cerrada prevalecerá un cerramiento opaco hasta los 2,50 metros.**

- **Los cierres de parcela sobre linderos laterales o de fondo de parcela, podrán sobreelevarse sobre los 2,50 metros, siempre que constituyan un cerramiento permeable que posibilite aireación y soleamiento en las parcelas contiguas y sólo con altura suficiente para asegurar la privacidad de los patios de sendas parcelas colindantes.**

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos nada más que en su base con una altura máxima de 1,10 metros sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima total de 2,00 metros de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, cerrajería, alambrado sin púas, etc.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente Normativa.
- En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

11.0.4.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de una planta bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación sobre rasante, salvo que en la Zona de Ordenanza correspondiente se establezcan otras condiciones.

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en esta norma.

11.0.4.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de **dos plantas** bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación sobre rasante, **salvo en las Zonas de Ordenanza 01, 02, 03 y 06, en que podrá ocupar el 100% de la parcela en esta posición bajo rasante.**

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en esta norma.

11.1.3. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular.

11.1.3. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular. **La posibilidad de proyectar accesos descubiertos a fondo de parcela, en posición lateral o centrada amplía la definición de esta tipología:**

- Una posición centrada de los accesos en el frente de parcela, y si además el acceso alcanzara el fondo de la misma configura una **tipología de ocupación de la parcela de bloques edificatorios enfrentados.**

- Una posición centrada de los accesos en el frente de parcela, y si además el acceso alcanzara la edificación del fondo que se adosa al lindero posterior configura una **tipología de ocupación de la parcela de bloques edificatorios formando una U.**

11.1.5. Condiciones de volumen.

1. Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por un coeficiente de edificabilidad superficial, regulando la organización interior de la edificación por medio de condiciones higiénico-sanitarias de forma que ningún espacio edificado quede sin el necesario asoleo y ventilación.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

- Edificabilidad máxima: 3,00 m²/m².
- Número máximo de plantas: 3 plantas (baja más dos) más aprovechamiento bajo cubierta.
- Altura máxima: 9,50 metros.

Se permite en cualquier caso el aprovechamiento bajo la cubierta, computando como edificabilidad en los términos y con las condiciones previstas en la norma 5.6.4., de forma que no altere las condiciones de volumen del casco.

11.1.5. Condiciones de volumen.

1. Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por un coeficiente de edificabilidad superficial, regulando la organización interior de la edificación por medio de condiciones higiénico-sanitarias de forma que ningún espacio edificado quede sin el necesario asoleo y ventilación.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

- Edificabilidad máxima: 3,00 m²/m².
- Número máximo de plantas: 3 plantas (baja más dos) más aprovechamiento bajo cubierta.
- Altura máxima: 10 metros.

Se permite en cualquier caso el aprovechamiento bajo la cubierta, computando como edificabilidad en los términos y con las condiciones previstas en la norma 5.6.4., de forma que no altere las condiciones de volumen del casco.

11.1.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m.), debiendo de coincidir la alineación oficial con la de la edificación.
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas. No obstante esto, cuando se proyecte un acceso descubierto al fondo de la parcela, éste se dispondrá junto a uno de los linderos laterales, y tendrá una anchura mínima de un tercio de la altura de la edificación en ese punto, con un mínimo de 3,00 metros.
- Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3) metros cuando los huecos sean de estancias vivideras, y de dos (2) metros cuando se trate de locales no vivideros ni de estancia. En caso de parcelas de fondo recto inferior a ocho metros este retranqueo podrá ser nulo, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación y asoleo de las estancias de la edificación desde la fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.

.....

11.1.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

- Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación y las que se fijarán a través de los instrumentos de desarrollo urbanístico, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.
- Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m.), debiendo de coincidir la alineación oficial con la de la edificación. **Cuando se proyecte un acceso descubierto a fondo de parcela que se caracterice como público, se redefinirá por el Ayuntamiento la alineación oficial.**
- Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas. No obstante esto, cuando se proyecte un acceso descubierto al fondo de la parcela, éste se **podrá disponer** junto a uno de los linderos laterales o en una posición más centrada del frente de parcela, y tendrá una anchura mínima de un tercio de la altura de la edificación en ese punto, con un mínimo de 3,00 metros.
- Retranqueo al lindero posterior: **De modo general,** será igual o superior a tres (3) metros cuando los huecos sean de estancias vivideras, y de dos (2) metros cuando se trate de locales no vivideros ni de estancia. **El retranqueo podrá ser nulo, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación y asoleo de las estancias de la edificación desde la fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación en los siguientes supuestos:**
 - En parcelas de fondo recto inferior a trece metros.
 - En parcelas colindantes con otras que ya tengan adosada su edificación al lindero.
 - En parcelas colindantes por lindero posterior si se llegara a un acuerdo mutuo entre los propietarios respectivos
 - En parcelas que presenten una tipología edificatoria de Casa Patio Toledana
 - Las parcelas cuya edificación actual no presenten esos retranqueos no se considerarían en situación de fuera de ordenación

.....

-El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se fija en el 85% de la superficie de la misma con carácter general. No obstante esto, la planta baja podrá ocupar en cualquier caso un fondo recto edificado de veinticinco metros (25,00 m) aún cuando supere el citado índice de ocupación que en todo caso se deberá respetar en las plantas altas. Las parcelas que tengan un fondo inferior a los ocho metros (8,00 m.) podrán ocupar el 100% de la misma en todas sus plantas.

-El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se fija en el 85% de la superficie de la misma con carácter general. No obstante esto, la planta baja podrá ocupar en cualquier caso un fondo recto edificado de veinticinco metros (25,00 m) aún cuando supere el citado índice de ocupación que en todo caso se deberá respetar en las plantas altas. **Cuando se den los supuestos de retranqueo nulo a lindero posterior, se podrá superar el límite de 25 m de fondo recto edificable, pero no el índice de ocupación del 85%. Las parcelas que tengan un fondo inferior a los trece metros (13,00 m.) podrán ocupar el 100% de la misma en todas sus plantas.**

11.2.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

-Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

-Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m.), debiendo de coincidir la alineación oficial con la de la edificación.

-Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas.

-Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3) metros cuando los huecos sean de estancias vivideras, y de dos (2) metros cuando se trate de locales no vivideros ni de estancia. En caso de parcelas de fondo recto inferior a ocho metros este retranqueo podrá ser nulo, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación y asoleo de las estancias de la edificación desde la fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.

.....

-El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se fija en el 80% de la superficie de la misma con carácter general. No obstante esto, la planta baja podrá ocupar en cualquier caso un fondo recto edificado de veinticinco metros (25,00 m) aún cuando supere el citado índice de ocupación que en todo caso se deberá respetar en las plantas altas. Las parcelas que tengan un fondo inferior a los ocho metros (8,00 m.) podrán ocupar el 100% de la misma en todas sus plantas.

11.2.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

-Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

-Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m.), debiendo de coincidir la alineación oficial con la de la edificación.

-Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas.

-Retranqueo al lindero posterior: **De modo general**, será igual o superior a tres (3) metros cuando los huecos sean de estancias vivideras, y de dos (2) metros cuando se trate de locales no vivideros ni de estancia. **El retranqueo podrá ser nulo, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación y asoleo de las estancias de la edificación desde la fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación en los siguientes supuestos:**

- En parcelas de fondo recto inferior a trece metros.
 - En parcelas colindantes con otras que ya tengan adosada su edificación al lindero.
 - En parcelas colindantes por lindero posterior si se llegara a un acuerdo mutuo entre los propietarios respectivos
 - En parcelas que presenten una tipología edificatoria de Casa Patio Toledana
- Las parcelas cuya edificación actual no presenten esos retranqueos no se considerarían en situación de fuera de ordenación

.....

-El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se fija en el 80% de la superficie de la misma con carácter general. No obstante esto, la planta baja podrá ocupar en cualquier caso un fondo recto edificado de veinticinco metros (25,00 m) aún cuando supere el citado índice de ocupación que en todo caso se deberá respetar en las plantas altas. Las parcelas que tengan un fondo inferior a los trece metros (13,00 m.) podrán ocupar el 100% de la misma en todas sus plantas.

<p>11.4.6. Condiciones de posición.</p> <p>-Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.</p> <p>-Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres (3) metros para todos los grados.</p> <p>No obstante lo anterior, para el Grado 1º, el retranqueo a la alineación oficial podrá ser nulo (0,00 metros).</p> <p>-Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3) metros para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).</p> <p>-Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3) metros en los Grados 1º y 2º.</p> <p>-Como condición complementaria para los Grados 1º y 2º, se permitirá adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales un volumen edificado que cuente con una sola planta y una altura máxima de tres metros (3,00 m.), destinada a garaje aparcamiento, con un frente edificado sobre la alineación oficial no mayor del 40% de la longitud de la fachada ni de 3,50 metros.</p> <p>-Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los Grados se adoptan los siguientes valores máximos:</p> <p>-Grado 1º: 85%.</p> <p>-Grado 2º: 60%.</p>	<p>11.4.6. Condiciones de posición.</p> <p>-Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.</p> <p>-Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres (3) metros para todos los grados.</p> <p>No obstante lo anterior, para el Grado 1º, el retranqueo a la alineación oficial podrá ser nulo (0,00 metros).</p> <p>También podrá ser nulo (0,00 metros) el retranqueo a la alineación oficial, para el Grado 1º y 2º, cuando el fondo recto de parcela sea inferior a quince metros (15 m)</p> <p>-Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3) metros para todos los Grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).</p> <p>-Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3) metros en los Grados 1º y 2º.</p> <p>-Como condición complementaria para los Grados 1º y 2º, se permitirá adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales un volumen edificado que cuente con una sola planta y una altura máxima de tres metros (3,00 m.), destinada a garaje aparcamiento, con un frente edificado sobre la alineación oficial no mayor del 40% de la longitud de la fachada ni de 3,50 metros.</p> <p>-Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los Grados se adoptan los siguientes valores máximos:</p> <p>-Grado 1º: 85%.</p> <p>-Grado 2º: 60%.</p>
---	---

3. NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

5.2.1. Alineaciones oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias, o de los planes y proyectos que las desarrollan. Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

A. Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos, que podrán ser redefinidos por el Ayuntamiento cuando los accesos privados a fondo de parcela pasen a ser espacios públicos.

B. Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano y al suelo urbanizable desarrollado por el planeamiento parcial.

5.2.4. Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma. La caracterización de los posibles accesos descubiertos al fondo de parcela como espacios públicos, comportará un cambio dimensional del frente de parcela.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

5.2.5. Fondo de parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela. La caracterización de los posibles accesos descubiertos al fondo de parcela como espacios públicos, comportará un cambio dimensional del fondo de parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.6.4. Altura libre de pisos.

-Bajo cubierta o planta bajo cubierta: Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal planta sobre rasante en cada zona considerada, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe, en la zona de ordenanza correspondiente, la adscripción del espacio bajo cubierta para usos vivideros, se considerará como superficie edificada la superficie que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros.

En todo caso, la altura máxima medida desde la cara inferior del forjado de cubierta a la cumbre no será superior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m)

5.6.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 181 sexagesimales y máximas de 301 sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas.

No será vinculante esta determinación para la edificación

industrial que se desarrolle en ámbitos de este uso con carácter general.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá destinarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc, salvo que expresamente se permita el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o en su caso normativa urbanística de los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen los sectores previstos, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m².1C (0,6 w/m².1C) y tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 metros y una altura libre mínima de 150 centímetros en su punto más desfavorable, en cuyo caso computará como edificabilidad. En aquellos casos en que esté permitido el aprovechamiento bajo cubierta deberá estar vinculado a la planta inmediatamente inferior, y en ningún caso constituirá una vivienda independiente en cubierta.

5.6.11. Patios de luces y ventilación.

Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

–Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H).

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas o estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

En la tabla siguiente se determinan las distancias mínimas requeridas.

TABLA. DIMENSIONES DE PATIOS CERRADOS.

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores, correspondientes a parámetros con huecos de dormitorio (D) o de cocina-comedor (K+C) podrán reducirse hasta llegar a ser 0,30 H a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que se disminuya la dimensión A, B o C.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en los planos de ordenación, o bien, aún siendo patio de parcela, se pueda inscribir en el mismo, un círculo de nueve metros (9,00 m) de diámetro que llegue hasta la planta baja.

5.6.12. Acceso.

Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permite el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, en edificaciones multifamiliares o colectivas tendrán un ancho mínimo de 2,00 metros y una altura libre mínima de 2,60 metros, y en viviendas unifamiliares 1,00 metros de ancho y 2,40 metros de altura.

En todo caso, el ancho citado para los accesos a viviendas multifamiliares se mantendrá en todo el recorrido dentro del portal, desde la calle o espacio exterior y descubierto hasta el acceso al ascensor, en caso de haberlo, y la caja de escaleras.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 2,50 metros y una altura libre máxima de 4,00 metros.

En el caso de que sean de material metálico, deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones destinadas a usos distintos del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños) o bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

5.6.14. Cerramientos exteriores de la edificación y cerramiento de parcela.

Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfoscarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc., o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno, siempre que ello no esté prohibido por las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenación.

B. Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similares. Tan sólo se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubrición de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público, calles, plazas, jardines, etc.

C. Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse, salvo que se determine en contra o en mayor cuantía en las zonas de ordenanza o en la normativa propia de los sectores, en una parte opaca con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de un metro con cincuenta centímetros medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte, pudiéndose llegar hasta los 2,50 metros en las mismas condiciones anteriores, con un cerramiento permeable a vistas, vegetal, de cerrajería, etc., salvo que la normativa específica de la zona que se considere estime otros valores de la altura citada.

Lógicamente, en las zonas de tipología en manzana cerrada prevalecerá un cerramiento opaco hasta los 2,50 metros.

Los cierres de parcela sobre linderos laterales o de fondo de parcela, podrán sobreelevarse sobre los 2,50 metros, siempre que constituyan un cerramiento permeable que posibilite aireación y soleamiento en las parcelas contiguas y sólo con altura suficiente para asegurar la privacidad de los patios de sendas parcelas colindantes.

En el Suelo No Urbanizable los cerramientos de parcela no podrán ser opacos nada más que en su base con una altura máxima de 1,10 metros sobre la rasante de cualquier punto de su recorrido, y con una altura máxima total de 2,00 metros de cierre con elementos diáfanos y permeables a vistas, como por ejemplo setos vegetales, mallazos, cerrajería, alambrado sin púas, etc.

Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido

en la presente Normativa. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

11.0.4.

En cualquiera de las zonas que permitan o soporten aprovechamiento edificable se podrá ejecutar un máximo de dos plantas bajo rasante, bien sea sótano o semisótano, en las condiciones previstas en las Normas Generales, cuya ocupación no podrá rebasar los límites de la ocupación de la edificación sobre rasante, salvo en las Zonas de Ordenanza 01, 02, 03 y 06, en que podrá ocupar el 100 por 100 de la parcela en esta posición bajo rasante.

No computará como edificabilidad la permitida bajo rasante que se desarrolle en los términos previstos en esta norma.

11.1.3. Tipologías edificatorias.

La tipología edificatoria permitida es la de edificación en manzana cerrada con carácter exclusivo, salvo en las que dentro de su ámbito de aplicación pudiesen establecerse para equipamientos de uso público, de naturaleza singular. La posibilidad de proyectar accesos descubiertos a fondo de parcela, en posición lateral o centrada amplía la definición de esta tipología:

–Una posición centrada de los accesos en el frente de parcela, y si además el acceso alcanzara el fondo de la misma configura una tipología de ocupación de la parcela de bloques edificatorios enfrentados.

–Una posición centrada de los accesos en el frente de parcela, y si además el acceso alcanzara la edificación del fondo que se adosa al lindero posterior configura una tipología de ocupación de la parcela de bloques edificatorios formando una U.

11.1.5. Condiciones de volumen.

1. Las condiciones de volumen máximo edificable se establecen por un coeficiente de edificabilidad superficial, regulando la organización interior de la edificación por medio de condiciones higiénico-sanitarias de forma que ningún espacio edificado quede sin el necesario asoleo y ventilación.

Los valores que definen el volumen máximo edificable son los siguientes:

–Edificabilidad máxima: 3,00 m²/m².

–Número máximo de plantas: Tres plantas (baja más dos) más aprovechamiento bajo cubierta.

–Altura máxima: 10 metros.

Se permite en cualquier caso el aprovechamiento bajo la cubierta, computando como edificabilidad en los términos y con las condiciones previstas en la norma 5.6.4, de forma que no altere las condiciones de volumen del casco.

11.1.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

–Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación y las que se fijarán a través de los instrumentos de desarrollo urbanístico, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

–Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m.), debiendo de coincidir la alineación oficial con la de la edificación. Cuando se proyecte un acceso descubierto a fondo de parcela que se caracterice como público, se redefinirá por el Ayuntamiento la alineación oficial.

–Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas. No obstante esto, cuando se proyecte un acceso descubierto al fondo de la parcela, éste se podrá disponer junto a uno de los linderos laterales o en una posición más centrada del frente de parcela, y tendrá una anchura mínima de un tercio de la altura de la edificación en ese punto, con un mínimo de 3,00 metros.

–Retranqueo al lindero posterior: De modo general, será igual o superior a tres (3) metros cuando los huecos sean de estancias vivideras, y de dos (2) metros cuando se trate de locales no vivideros ni de estancia. El retranqueo podrá ser nulo, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación y asoleo de las estancias de la edificación desde la fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación en los siguientes supuestos:

–En parcelas de fondo recto inferior a trece metros.

–En parcelas colindantes con otras que ya tengan adosada su edificación al lindero.

–En parcelas colindantes por lindero posterior si se llegara a un acuerdo mutuo entre los propietarios respectivos

–En parcelas que presenten una tipología edificatoria de Casa Patio Toledana

Las parcelas cuya edificación actual no presenten esos retranqueos no se considerarían en situación de fuera de ordenación

–El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se fija en el 85 por 100 de la superficie de la misma con carácter general. No obstante esto, la planta baja podrá ocupar en cualquier caso un fondo recto edificado de veinticinco metros (25,00 m) aún cuando supere el citado índice de ocupación que en todo caso se deberá respetar en las plantas altas. Cuando se den los supuestos de retranqueo nulo a lindero posterior, se podrá superar el límite de 25 m de fondo recto edificable, pero no el índice de ocupación del 85 por 100. Las parcelas que tengan un fondo inferior a los trece metros (13,00 m.) podrán ocupar el 100 por 100 de la misma en todas sus plantas.

11.2.6. Condiciones de posición.

Se establecen las siguientes:

–Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

–Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establece un retranqueo nulo (0 m), debiendo de coincidir la alineación oficial con la de la edificación.

–Retranqueo a linderos laterales: Se establece un retranqueo nulo a los linderos laterales, de forma que se posibilite la tipología de edificación conformando manzanas cerradas.

–Retranqueo al lindero posterior: De modo general, será igual o superior a tres (3) metros cuando los huecos sean de estancias vivideras, y de dos (2) metros cuando se trate de locales no vivideros ni de estancia. El retranqueo podrá ser nulo, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación y asoleo de las estancias de la edificación desde la fachada, o puedan disponerse patios de parcela de las dimensiones que para los mismos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, a efecto de garantizar las condiciones higiénicas de la edificación en los siguientes supuestos:

–En parcelas de fondo recto inferior a trece metros.

–En parcelas colindantes con otras que ya tengan adosada su edificación al lindero.

–En parcelas colindantes por lindero posterior si se llegara a un acuerdo mutuo entre los propietarios respectivos.

–En parcelas que presenten una tipología edificatoria de casa patio toledana

Las parcelas cuya edificación actual no presenten esos retranqueos no se considerarían en situación de fuera de ordenación

–El índice de ocupación máxima sobre parcela neta se fija en el 80 por 100 de la superficie de la misma con carácter general. No obstante esto, la planta baja podrá ocupar en cualquier caso un fondo recto edificado de veinticinco metros (25,00 m) aún cuando supere el citado índice de ocupación que en todo caso se deberá respetar en las plantas altas. Las parcelas que tengan un fondo inferior a los trece metros (13,00 m.) podrán ocupar el 100 por 100 de la misma en todas sus plantas.

11.4.6. Condiciones de posición.

–Alineaciones oficiales: Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

–Retranqueos a alineaciones oficiales: Se establecerá un retranqueo mínimo de tres (3) metros para todos los grados.

No obstante lo anterior, para el grado 1º, el retranqueo a la alineación oficial podrá ser nulo (0,00 metros).

También podrá ser nulo (0,00 metros) el retranqueo a la alineación oficial, para los grados 1º y 2º, cuando el fondo recto de parcela sea inferior a quince metros (15 m)

–Retranqueo a linderos laterales: Se establece en tres (3) metros para todos los grados. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 m.).

–Retranqueo al lindero posterior: Será igual o superior a tres (3) metros en los grados 1º y 2º.

–Como condición complementaria para los grados 1º y 2º, se permitirá adosar simultáneamente al lindero frontal y a uno de los laterales un volumen edificado que cuente con una sola planta y una altura máxima de tres metros (3,00 m.), destinada a garaje aparcamiento, con un frente edificado sobre la alineación oficial no mayor del 40 por 100 de la longitud de la fachada ni de 3,50 metros.

–Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: Para cada uno de los Grados se adoptan los siguientes valores máximos:

-Grado 1º: 85 por 100.

-Grado 2º: 60 por 100.

Gerindote 10 de agosto de 2012.–El Alcalde (firma ilegible).

N.º I.-9331