

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

CONSUEGRA

ANUNCIO RELATIVO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 5 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CONSUEGRA SOBRE INTERPRETACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS, FORMA DE MEDIR ALTURAS Y APROVECHAMIENTOS BAJO CUBIERTA Y REGULARIZACIÓN DE RESERVA DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31 de marzo de 2009 acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Consuegra sobre interpretación de documentos gráficos, forma de medir alturas y aprovechamientos bajo cubierta y regularización de reserva de aparcamiento en el interior de las parcelas.

De conformidad con el artículo 157.1 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se procede a la publicación de dicho acuerdo de aprobación, así como a la publicación íntegra de las normas urbanísticas de dicha modificación:

El presente documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Consuegra, y tiene por objeto la modificación de varios artículos de la normativa de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento (NNSS).

La revisión vigente de las NNSS se aprobó por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo (CPU) de uno de marzo de 1995 (DOCM de 7 de abril de 1996).

La Modificación Puntual número 1 tuvo por objeto la delimitación y regulación del polígono industrial de la carretera de Los Yébenes, y fue aprobada definitivamente por la CPU el 29 de noviembre de 1995 (DOCM de 23 de febrero de 1996).

La Modificación Puntual número 2 tuvo por objeto el cambio de uso del polígono (unidad de ejecución) número 1, que pasó a ser residencial en lugar de industrial, y una pequeña ampliación del suelo urbano en el borde suroeste del casco, junto a la subida a la Crestería. Este expediente fue aprobado definitivamente por la CPU el 27 de febrero de 1997 (DOCM de 4 de julio de 1997).

La Modificación Puntual número 3 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Consuegra el 11 de julio de 1997 (DOCM de 14 de agosto de 1997), pero no ha llegado a publicarse su aprobación definitiva.

La Modificación Puntual número 4 está actualmente en tramitación y tiene por objeto la regulación de la ejecución de infraestructuras y servicios públicos en suelo rústico, aplicando los criterios adoptados por la Instrucción Técnica de Planeamiento aprobada por Orden de la Consejería de Obras Públicas de 31 de marzo de 2003, y determinaciones subsidiarias del artículo 55 del TRLOTAU.

El expediente que ahora redactamos intenta corregir varios aspectos puntuales de la normativa que han resultado especialmente conflictivos para la gestión urbanística municipal. En concreto, los temas tratados son los siguientes:

A) Interpretación de los documentos gráficos.

En general, las determinaciones gráficas de las Normas carecen de precisión topográfica, al estar realizadas manualmente sobre un soporte analítico. Algunos contenidos, como la delimitación de clases de suelo, se definen, además, mediante trazos gruesos de contenido simbólico. Esta ambigüedad ha sido utilizada, en ocasiones, para reclamar supuestos derechos a partir de interpretaciones excesivamente precisas de un documento que fue redactado con otros criterios gráficos, dejando de lado los límites físicos evidentes que subyacen bajo los trazos simbólicos de las normas.

B) El segundo problema se refiere a la forma de medir alturas, y más concretamente a los aprovechamientos bajo cubierta, que están regulados de forma muy ambigua en las normas vigentes. La nueva propuesta es una nueva regulación de los artículos. 3.3.3 a 3.3.10 de la normativa, referidos a la forma de medir el número de plantas, la altura de las edificaciones, y los elementos permitidos por encima de la altura máxima. Además de racionalizar el diseño de las cubiertas, la nueva regulación supone, en la práctica, un recorte de los aprovechamientos reales que han venido autorizándose en Consuegra hasta este momento aplicando las Normas vigentes.

C) En tercer lugar, se actualiza la regulación de reservar aparcamientos en el interior de las parcelas resolviendo algunas ambigüedades e imponiendo condiciones más estrictas a las plazas de garaje para que puedan considerarse como tales. Desde el punto de vista formal, esta modificación afecta a los artículos 3.6.1 y 3.6.2 de la normativa.

Los nuevos artículos quedan redactados como sigue:

1.6.- Criterios de interpretación de los documentos gráficos.

1.6.1.- En estas Normas, la delimitación de las distintas clases de suelo, y en general la mayor parte de la ordenación, se ha realizado sobre una cartografía analítica mediante líneas de trazo grueso que no tienen precisión topográfica. En tanto los planos de ordenación no tengan esta precisión, se adoptarán los siguientes criterios de interpretación:

a) Cuando existan edificaciones, vallados, u otros elementos físicamente identificables cuya situación coincida aproximadamente con la de las líneas dibujadas en los planos de ordenación, se entenderá que los límites, alineaciones u otras determinaciones de la ordenación coinciden con los límites físicos, salvo especificación expresa en contrario.

b) Cuando las líneas dibujadas en los planos crucen un espacio abierto en el que no existan referencias físicas fácilmente identificables, se utilizarán directamente los ejes de estas líneas como elementos definitorios de la ordenación.

Forma de medir la altura geométrica.

3.3.3.- Como altura geométrica se considerará, en cada fachada, la diferencia de cota desde la rasante a la acera, o del terreno natural en contacto con la edificación, hasta el infradós del último forjado horizontal o elemento constructivo asimilable. Cuando el alero se sitúe encima del último forjado, se tomará como referencia la más alta de las dos siguientes:

a) La cara inferior del alero.

b) El nivel superior del alero descontando 20 centímetros.

3.3.4.- En edificación abierta o aislada, se considerará la altura de todas las fachadas, con independencia de la situación de las calles o espacios libres. En estos casos, se entenderá que la rasante en cada fachada es la línea más baja de las siguientes:

a) La del contacto del plano de fachada con el terreno natural.

b) La de contacto del plano de fachada con la parcela, una vez realizado el acondicionamiento definitivo.

c) La definida por la intersección de cada plano de fachada con la superficie reglada que une las cotas del terreno en los linderos de la parcela situados delante y detrás de la fachada considerada. Cuando exista un muro de contención o cambio brusco de nivel en el lindero, se considerará la cota de la parcela en la que se ubica el edificio considerado.

3.3.5.- Cuando la estructura de la cubierta sea inclinada en edificaciones de una sola planta, la referencia para medir alturas será la más alta de las siguientes:

a) El elemento asimilable al alero, cuando exista.

b) 1,2 metro, por debajo del antepecho de fachada, cuando exista.

c) 3 metros por debajo del punto más alto de la cubierta.

Cuando la estructura de la cubierta sea inclinada en edificaciones de varias plantas, la altura se medirá hasta el infradós de la última losa horizontal añadiendo 3 metros como altura de la última planta.

Cuando existan aprovechamientos bajo cubierta que cumplan las condiciones de 3.3.10, la altura se medirá en la forma genérica contemplada en 3.3.3.

3.3.6.- En el caso de calles o terrenos en pendiente, la altura de los edificios deberá escalonarse de forma que en el punto más desfavorable de cada tramo, no se supere en más de un metro la altura permitida como media.

Forma de medir el número de plantas.

3.3.7.- Al contabilizar el número de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro de media en alguna de las fachadas del edificio.

3.3.8.- Se contabilizarán como planta las buhardillas, áticos, plantas retranqueadas, o aprovechamientos bajo cubierta que no cumplan íntegramente las condiciones del artículo 3.3.10

Elementos permitidos por encima de la altura máxima.

3.3.9.- Por encima de la altura máxima se permiten los volúmenes correspondientes a las instalaciones al servicio del edificio, cajas de escalera, faldones de cubierta, antepechos de terraza y elementos decorativos que cumplan las condiciones siguientes:

a) Las cajas de escalera o locales de instalaciones tendrán una altura inferior a 3 metros medidos desde la cota de altura máxima de la edificación hasta la cara inferior del forjado de techo o elemento constructivo asimilable, y se retranquearán de las fachadas exteriores una distancia igual o superior a su altura. No se permiten paradas de ascensor en las plantas de cubierta salvo justificación razonada.

b) Los paneles solares u otras instalaciones exteriores, excepto antenas, chimeneas y conductos de ventilación, tendrán una altura inferior a 3 metros medidos desde la cota de altura máxima, y se retranquearán de las fachadas exteriores una distancia igual o superior a su altura.

c) Los faldones de cubierta no tendrán una pendiente superior al 30 grados, y el punto más alto de la cumbre no superarán en más de 3 m. la cota de altura máxima de la edificación. Se admitirá superar puntualmente esta altura sobre las cajas de escalera o locales de instalaciones citados en la letra anterior con 50 centímetros adicionales, con el fin de resolver sus cubiertas.

d) Salvo justificación razonada, los faldones de cubierta se diseñarán de forma que viertan hacia todas fachadas y patios, interiores o exteriores.

Este criterio será obligatorio cuando se prevea algún aprovechamiento bajo la cubierta. En

cualquier caso, todos los aleros se situarán por debajo del volumen limitado por planos inclinados a 30 grados a partir de la cota de altura máxima de todas las fachadas y patios del edificio, medida conforme se especifica en 3.3.3.

e) Los antepechos de terrazas o elementos decorativos asimilables, tendrán una altura inferior 1,2 metros desde la cara superior del forjado de cubierta cuando se sitúen en las fachadas.

f) Cuando existan terrazas adosadas a las medianerías, la altura de los cerramientos será inferior a 2 metros y no podrá superar en cada punto la de la cubierta inclinada equivalente (30 grados a partir del alero). Salvo justificación razonada, la posición de las terrazas deberá diseñarse de forma que se evite la creación de servidumbres sobre el predio colindante respetando simultáneamente la limitación anterior.

3.3.10.- Cuando los planos inclinados de las cubiertas cumplan las condiciones del artículo anterior, se permitirán aprovechamientos situados íntegramente entre el último forjado horizontal y los faldones de cubierta con las siguientes limitaciones:

a) Se contabilizará como superficie construida a todos los efectos la de los locales con altura libre superior a 1,5 metros, incluyendo cerramientos y particiones. La superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta no podrá ser superior al 50 por 100 de la de la última planta ordinaria.

b) Los aprovechamientos bajo cubierta se vincularán a los de la última planta ordinaria y no tendrán acceso independiente desde los elementos comunes del edificio.

c) La iluminación y ventilación de estos locales se resolverá mediante huecos integrados en los planos de la cubierta, terrazas que no impliquen la aparición de hastiales o elementos similares, de forma que no aparezcan buhardillas u otros volúmenes sobre los faldones de cubierta.

d) Por encima de los aprovechamientos contemplados en este artículo no se permiten cubiertas planas, antepechos, casetones de instalaciones o elementos similares.

e) La diferencia de cota entre la línea superior los aleros de fachadas y patios interiores, y el supradós del último forjado horizontal, será inferior a 50 centímetros.

3.6 Dotaciones obligatorias de los edificios.

3.6.1.- Todas las edificaciones dispondrán en el interior de las parcelas de espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos de los usuarios. En tanto no se haya fijado una reserva superior en el planeamiento o legislación específica; la dotación mínima de aparcamiento será:

a) En edificios destinados a usos residenciales, comerciales u oficinas, una plaza por cada vivienda, local comercial u oficina independiente, o por cada 100 metros cuadrados construidos de edificación cuando la cifra resultante sea superior. No se tendrá en cuenta a estos efectos la superficie de las edificaciones destinada a los propios garajes, trasteros o instalaciones.

b) En edificios destinados a otros usos, una plaza cada 400 metros cuadrados de superficie construida, medida conforme se especifica en la letra anterior.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,2 x 4,5 metros cuadrados y dispondrán de un espacio de acceso que permita la utilización independiente de cada plaza y la maniobra de cambio de sentido en el interior de la parcela. Las viviendas unifamiliares se exceptúan de esta última obligación.

Los garajes y aparcamientos de uso público, ya sean exteriores o interiores, que estén al servicio de un edificio, establecimiento o instalación de uso público, deberán reservar plazas de estacionamiento para vehículos que se utilicen para transporte de personas con movilidad reducida en la proporción y características establecidas en el artículo 26 del Decreto 158 de 1997 de dos de diciembre por el que se aprueba el Código de Accesibilidad de Castilla- La Mancha.

3.6.2.- Todas las edificaciones con mas 500 metros cuadrados construidos destinadas a usos industriales, comerciales o de almacenaje, dispondrán en el interior de las parcelas de espacio suficiente para las labores de carga y descarga. La superficie mínima destinada a aparcamiento y/o carga y descarga será, en estos casos, de 25 metros cuadrados cada 100 metros cuadrados de edificación, incluyendo el espacio de aparcamiento citado en el artículo anterior.

El espacio destinado a carga y descarga y/o aparcamiento estará debidamente ubicado en los proyectos de obra o instalación de actividades, contará con accesos adecuados y permitirá realizar maniobras de cambio de sentido en el interior de las parcelas.

Consuegra 14 de junio de 2013.- El Alcalde, Benigno Casas Gómez.

N.º I.-6083