



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE CONSUEGRA

#### ANUNCIO RELATIVO A APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CONSUEGRA

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 13 de marzo de 2015 acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 7 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Consuegra.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.2 del TRLOTAU, en la forma prescrita en 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, a la publicación íntegra de las normas urbanísticas de dicha modificación, que dada reda redactada como sigue:

#### **3.1.- Tipologías Edificatorias. Retranqueos.**

3.1.1.- Las tipologías edificatorias, retranqueos, o condiciones de posición de los edificios en las parcelas podrán fijarse voluntariamente mediante estudios de detalle o planes especiales, sin que la aprobación de estos instrumentos suponga modificación de las Normas. Las condiciones de posición podrán ser ajustadas sin necesidad de tramitar instrumentos urbanísticos cuando sean consecuencia de la necesidad de proteger bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico.

3.1.2.- En tanto no se aprueben instrumentos de desarrollo urbanístico o aparezcan restos arqueológicos que sea necesario preservar, se respetarán en primer lugar las líneas de fachada reflejadas en los planos de ordenación, cuando éstas se distingan claramente de las alineaciones, en segundo las condiciones particulares de cada zona, y en defecto de las precisiones anteriores, los criterios generales siguientes:

a) En las áreas de suelo urbano vacante, la tipología edificatoria prevista por estas Normas es la tradicional cerrada sin retranqueos laterales. Podrán admitirse edificios en situación aislada cuando no impliquen la aparición de medianerías vistas desde la vía pública, o cuando no exista un impacto estético negativo a juicio del Ayuntamiento.

b) En áreas consolidadas por la edificación, cuando sea dominante la edificación tradicional cerrada, entre medianerías, o cuando ordenen volúmenes con esta tipología mediante instrumentos de desarrollo urbanístico, no se admitirán retranqueos laterales, salvo que el proyecto prevea una solución arquitectónica que garantice el cierre visual del espacio público, y se acaben las medianerías que queden vistas con tratamientos similares a los de las fachadas.

c) En áreas consolidadas por la edificación, cuando sea dominante la edificación abierta, o cuando se ordenen volúmenes con esta tipología mediante instrumentos urbanísticos de desarrollo de las Normas, los retranqueos desde todos los linderos serán iguales o superiores a tres metros, y los cerramientos de las parcelas respetarán el carácter abierto de la edificación, limitándose la altura de la fábrica opaca a 1 m.

d) Tanto en áreas de edificación aislada como cerrada, podrán admitirse conjuntos de edificios adosados que respeten globalmente las condiciones establecidas para cada tipología, aunque no las cumplan al considerar cada edificio aisladamente. En estos casos se exigirá que el conjunto se diseñe como una unidad estética, mediante un único proyecto arquitectónico. Cuando los edificios adosados que forman un bloque tengan la misma fachada, se limita la longitud total del bloque a seis módulos de fachada.

#### **3.2.- Ocupación, Edificabilidad y Fondo Edificable.**

Se mantiene la redacción anterior.

#### **3.3.- Condiciones de altura.**

Alturas admisibles.

3.3.1.- Las condiciones de altura limitan el número de plantas y la dimensión vertical de los edificios. En estas Normas se fija únicamente la altura máxima, y en principio es posible edificar sin alcanzar la altura permitida.

3.3.2.- Se autorizan tres plantas y 10,5 m. de altura en todo el suelo urbano, salvo en los puntos indicados expresamente en los planos de ordenación u ordenanzas particulares.

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 mas alta de las dos siguientes:

a) La cara inferior del alero.

b) El nivel superior del alero descontando 20 cm.

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 m. por debajo del antepecho de fachada, cuando exista.
- c) 3 m. 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 m. como altura de la última planta.

Cuando existan aprovechamientos bajo cubierta que cumplan las condiciones del artículo 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 incluyen los semisótanos que sobresalgan más de 1 m. de media en alguna de las fachadas del edificio. Cuando existan restos arqueológicos en el subsuelo que sea necesario preservar, no se considerarán planta a efectos de medición de alturas los semisótanos en los que se mantengan estos restos con independencia de su altura, y sin perjuicio de que la edificación en su conjunto deba respetar la altura geométrica máxima.

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 m., 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 m. 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 cumbrera 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 cm. 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° 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 m. 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 m. y no podrá superar en cada punto la de la cubierta inclinada equivalente (30° 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 art. 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 m., incluyendo cerramientos y particiones. La superficie construida de los aprovechamientos bajo cubierta no podrá ser superior al 50% 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 cm.



Forma de medir alturas en parcelas con dos o más calles.

3.3.11.- En edificios en esquina, cuando la altura permitida para el alero sea diferente en cada fachada, ya sea como consecuencia de un cambio de ordenanza o de las rasantes de las calles, podrá mantenerse la altura mayor a lo largo de la fachada que tenga asignada menor altura en una profundidad igual o inferior a 20 m. medidos perpendicularmente a la fachada de mayor altura. En cualquier caso, deberá resolverse la transición de alturas dentro de la misma parcela con el fin de evitar medianerías al descubierto.

3.3.12.- En parcelas con fachada a calles que no forman esquina se aplicará la altura de cada calle al fondo edificable correspondiente. Cuando las dimensiones de las parcelas impliquen una interferencia entre los fondos edificables, el volumen edificable no podrá superar en ningún caso la altura definida en cada punto por un plano inclinado a 45° que pase por la línea de altura máxima de la calle con menor altura.

Entreplantas.

3.3.13.- Podrán autorizarse entreplantas en locales existentes siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

a) La entreplanta no podrá ocupar más del 50% de la superficie útil del local primitivo.

b) Cuando la altura libre sea inferior a 2,4 m. en alguno de los niveles resultantes, esta superficie solo podrá utilizarse para locales de servicio cerrados al público.

### **3.4.- Cuerpos Volados.**

Se mantiene la redacción anterior.

### **3.5.- Condiciones Higiénicas de Edificios y Locales.**

Se mantiene la redacción anterior.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 158/1997 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> 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.

3.6.3.- El Ayuntamiento podrá eximir total o parcialmente del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a las edificaciones afectadas por restos arqueológicos o incluidas en el listado de edificaciones de interés arquitectónico del anexo 1 de esta normativa, cuando la preservación de los restos o elementos de interés protegidos sea incompatible con la instalación de garajes en plantas de sótano o semisótano.

### **3.7 Condiciones Ambientales y de Relación con el Entorno.**

Se mantiene la redacción anterior.

### **3.8 Condiciones Estéticas.**

Se mantiene la redacción anterior.

### **3.9 Condiciones de Uso.**

Se mantiene la redacción anterior.

### **4.1.- Protección del Patrimonio Cultural.**

4.1.1.- De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha, "en las zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos, especialmente en el caso de actuaciones colindantes a otras en las que ya han aparecido restos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico de la parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Estos estudios serán autorizados y programados por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico." A estos efectos, se presumirá la existencia



de restos en los ámbitos de protección y prevención delimitados en la carta arqueológica de Consuegra que se adjunta a la memoria informativa de estas Normas.

4.1.2.- En los elementos declarados o incoados bien de interés cultural (BIC)<sup>1</sup> y sus entornos se aplicarán las medidas de protección previstas en la legislación de patrimonio. Esta misma protección se aplicará a los bienes incoados o declarados genéricamente BIC por la propia Ley. En Consuegra existen dos declaraciones específicas de BIC, la presa romana y el Cerro Calderico. El contenido y ámbito de cada declaración se recoge en sendos anexos de la memoria informativa de estas Normas.

4.1.3.- En los edificios, elementos arquitectónicos o conjuntos de interés incluidos en el listado de anexo 1 de esta Normativa, cuya localización se indica adicionalmente en los planos de zonificación se aplicarán las siguientes condiciones:

a) Salvo justificación especial debidamente razonada, en estos edificios solo se admiten obras de conservación, consolidación rehabilitación o ampliación.

b) Las condiciones generales de edificación del capítulo tres se aplicarán únicamente cuando no entren en contradicción con la conservación de elementos arquitectónicos de interés.

c) Con las solicitudes de licencia se presentará documentación fotográfica sobre el estado actual de las fincas. Los planos de las fachadas visibles desde la vía pública se completarán con los de las fachadas adyacentes existentes.

d) Será preceptivo informe previo vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio para las licencias que afecten a las fachadas, cubierta, estructura, o elementos arquitectónicos de interés.

e) Como materiales, colores, soluciones constructivas y de diseño, se permiten únicamente los que existan o hayan existido en el propio edificio, o excepcionalmente, las presentes en la arquitectura tradicional de Consuegra, que se justificarán mediante documentación fotográfica, o en la arquitectura culta de la época.

f) No se admiten voladizos distintos de los balcones de forja, miradores acristalados, u otros elementos presentes en la arquitectura tradicional de Consuegra. En lo que respecta a las rejas, escaparates, toldos, marquesinas y banderines, se aplicarán las condiciones generales del capítulo tres.

g) Los usos admisibles, y en general las condiciones aplicables a la edificación serán las aplicables a la zona en la que se sitúan de acuerdo con la ordenanza correspondiente, siempre que no estén en contradicción con las prescripciones de las letras anteriores. En cualquier caso se admitirá el uso de equipamiento público.

Consuegra 19 de junio de 2015.-El Alcalde, José Manuel Quijorna García.

Nº. I.-5569