MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BARCIENCE (TOLEDO)

ARQUITECTO REDACTOR MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ CRESPO

CAPÍTULO I. MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES 2
2. TÉCNICO REDACTOR....2
3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 2
4. ÁMBITO DE APLICACIÓN 3
5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE 3
5.1. Normas Generales de la Edificación 3
5.2. TRLOTAU 1/2010....3

CAPÍTULO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN 12
2. PROPUESTA JUSTIFICADA DE LA MODIFICACIÓN 13
2.1. Comparativo de la Modificación 13
2.2. Texto resúmen de la Modificación 32

3. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL TRLOTAU
3.1. Determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (TR-LOTAU) según Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010....38
3.2. Determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (TR-LOTAU) según Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004 39

CAPITULO III. TEXTO REFUNDIDO

1. TR DE LAS NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BARCIENCE

CAPÍTULO I. MEMORIA INFORMATIVA

CAPITULO I. MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES.

Por iniciativa del ILMO. AYUNTAMIENTO DE BARCIENCE (TOLEDO) se redacta la presente Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Municipal que fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 23 de octubre de 1997 y que afecta a determinados artículos de la Normas Generales de Edificación

A lo largo de este documento y en la documentación gráfica que lo acompaña se justificará la idoneidad de la modificación y su sustento legal de acuerdo a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU 1/2010).

2. TÉCNICO REDACTOR

El técnico encargado de su redacción es D. Miguel Ángel Jiménez Crespo, arquitecto-urbanísta colegiado nº 224 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla La Mancha.

3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La modificación puntual nº 3 afecta a determinados artículos de las Normas Generales de la Edificación y tiene como objeto adecuar esta normativa, aprobada en el año 1997 al contexto legal y a las necesidades actuales. Muchos de sus artículos han quedado obsoletos y se considera conveniente adaptarlos a nuevas normativas tales como el Código Técnico de la Edificación y otros sencillamente no responden a las necesidades de ordenación municipales y procedería su revisión.
En concreto se actuará sobre todos los artículos vigentes, procediendo a la revisión de su redacción, modificando medidas obsoletas, adaptando criterios de medición a la topografía del municipio, permitiendo la construcción de garajes en los retranqueos sin aumento de edificabilidad, elementos tradicionales como los balcones considerados como de Ordenación Detallada no afectando, ni incrementando, aprovechamientos

ni densidades. Se regularán adecuadamente las altura interiores y exteriores de las viviendas, los criterios de medición de las alturas, etc. Se incluyen también las recomendaciones de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 21/2/2013.

4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación será el mismo actualmente vigente, es decir, todo el casco urbano consolidado bajo cualquier ordenanza, incluidos los suelos urbanizados por ejecución de planeamiento. En estos últimos casos en los que en que haya ordenanzas particulares que definan otros parámetros, se estará a lo indicado en dichas ordenanzas particulares del desarrollo.

5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Normas Generales de la Edificación.

Las Normas Generales de la Edificación actualmente vigentes fueron aprobadas el 23 de octubre de 1997 por la CPU y se incluye en formato copia del original.

5.2 TRLOTAU 1/2010.

El Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU 1/2010) señala en su artículo 41:

> *Artículo 41. La modificación de los Planes: concepto, procedencia y límites.*
>
> *1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.*
>
> *2. El Plan de Ordenación Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho Plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal tendrá en*

cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas:
a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que afecte a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.
b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.

4. A las modificaciones exigidas por la adaptación de los Planes municipales a los supramunicipales y a los Proyectos de Singular Interés les será aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo del número 3 y en el número 4 del artículo anterior.

En el apartado 3 del art. 41 en cuestión se establece que "*no podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación una vez expirado el plazo por el señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión*".

Dado que en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Barcience no se establece un plazo de vigencia para iniciar su revisión, la presente Modificación Puntual queda amparada jurídicamente.

TITULO 3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Capitulo 1º. Alturas de Edificación

Art. 3.1.1.Altura mínima de pisos

Cuando no se especifique ésta en la correspondiente zona o subzona, la altura libre mínima consentida para los pisos será de 2.8 metros en planta baja, de 2,5 metros en las plantas de pisos, y de 2,00 metros para el sótano o semisótano. La altura libre máxima de piso será de 4.00 metros en planta baja y de 3,5 metros en las plantas restantes.

Art. 3.1.2. Medición de la altura

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 metros. Si supera dicha cifra se tomarán a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción en forma que cada escalón cumpla lo establecido en este párrafo. En edificación abierta y unifamiliar la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

En los edificios cuya fachada principal se oriente en sentido transversal a la pendiente de las alturas seguirán la pendiente de la calle, escalonándose las cornisas de manera que las diferencias de altura no resulten nunca superiores a los 2,00 metros.

Art. 3.1.3. Construcciones permitidas por encima de la altura

Las edificaciones se cubrirán con tejado y por encima sólo de permitirán las siguientes instalaciones: chimeneas, antenas y receptores energéticos.

Capítulo 2º. Entrantes, salientes y vuelos

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 23 OCT. 1997

Art. 3.2.1. Retranqueos obligatorios

En las calles, zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios, en las presentes Normas, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, sobre y bajo rasante, aunque se destine a estacionamiento de vehículos.

31

Art. 3.2.2. Entrantes y retranqueos respecto a las alineaciones oficiales

Mientras no se establezca lo contrario en las zonas o subzonas, se permitirán éstos siempre y cuando no dejen medianerías al descubrimiento, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

Art. 3.2.3. Salientes -balcones, cornisas y aleros- respecto a las alineaciones oficiales

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que en los vuelos que se establecen en las Normas Particulares de las Zonas.

Capítulo 3º. Edificabilidad

Art. 3.3.1. Medición de la edificabilidad total

En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados, las terrazas cerradas por sus dos costados y los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o a instalaciones de servicio del edificio.

Se contabilizará también cualquier semisótano en el que la cara interior del forjado de techo se halle a una altura igual o superior a 1,20 metros.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Capítulo 4º. Condiciones exteriores de la edificación

Art. 3.4.1. Obligación de conservación de espacios libres abiertos y en patios de manzana

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 23 OCT. 1997

32

Art. 3.4.2. Obligación de conservación de edificios

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubrimiento, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Art. 3.4.3. Protecciones

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0.95 metros, o barandillas de 1 metro de altura, en materiales que armonicen con el entorno edificado.

Art. 3.4.4. Portadas, escaparates y vitrinas

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineación 0.10 metros, exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Art. 3.4.5. Marquesinas y toldos

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.40 metros para marquesinas, y de 2,20 metros para toldos. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera.

Art. 3.4.6. Banderines

Se entienden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de la fachada. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 metros, y la máxima de 4,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1,00 metro.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o , en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 23 OCT. 1997

33

Capítulo 5º. Condiciones interiores de la edificación

Art. 3.5.1 Condiciones higiénicas de los locales habitables

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 metros.

Art. 3.5.2. Sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a 2 metros.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno.

Art. 3.5.3. Nivel de la planta baja

Se mantendrá entre los 0.15 y 1.20 metros sobre el nivel de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal, a lo largo de toda la línea de edificación , pudiendo escalonarse la edificación.

Art. 3.5.4. Accesos a los patios

Todos los patios deberán contar con sus correspondientes accesos.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 29 OCT. 1997

Art. 3.5.5. Portales

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal un ancho mínimo de 3 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz para vivienda unifamiliar, y de 2.00 metros de luz para vivienda multifamiliar y otros usos. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates y vitrinas en los portales.

Art. 3.5.6. Escaleras

Las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a 1 metro. Asimismo, la dimensión mínima de las mesetas de escalera sin acceso, será de 1,00 metros de ancho, cd 1,25 metros las que tengan acceso a viviendas.

La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 cm., ni la huella ser inferior a 28.50 cm.

Las escaleras no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

Art. 3.5.7. Pasillos de distribución

El ancho mínimo de los pasillos de distribución será de 0.80 metros de luz para vivienda unifamiliar, de 1,20 metros de luz para vivienda multifamiliar y de 1,50 metros para pasillos de distribución en edificios destinados a usos no residenciales.

Capítulo 6º. Condiciones técnicas de las instalaciones

Art. 3.6.1. Aislamientos

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 23 OCT. 1997

Art. 3.6.2. Buzones

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 3.6.3. Condiciones de las Instalaciones

Todas las instalaciones tales como las subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, calefacción, depósitos de combustible, contadores, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas y teléfono, se realizarán de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligro, molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc..., y cumpliendo las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación y para cada uso de la edificación.

Todo edificio deberá tener, como mínimo, las siguientes instalaciones:

a) Agua corriente potable, garantizando para cada vivienda una dotación mínima de 250 litros diarios.

b) Red de desagüe para recogida de aguas pluviales y sucias, con arqueta o registro previo a la canalización a la red de alcantarillado general, o sistema de depuración permitido.

c) Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y otros usos y de espacios comunes.

Art. 3.6.4. Contadores y cuartos de calderas

Ambos serán independientes y obligatorios, el segundo si existe calefacción central en el edificio. Ambos deberán cumplir tanto en su ubicación, como en su construcción e instalación general y particular almacenamiento colectivo de combustible por ejemplo, los requisitos establecidos por la legislación vigente, a efectos de garantizar la suficiente protección para el edificio, ante riesgos de incendios, explosiones e intoxicaciones.

Art. 3.6.5. Chimeneas de ventilación

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño y garajes.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m2, siendo su lado mínimo de 0.70 m. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza. La comunicación superior se hará prolongando los muros 0.50 m. sobre la cubierta.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 23 OCT. 1997

Art. 3.6.7. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento deberá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

36

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BARCIENCE.

CAPÍTULO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAPITULO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN (OE)

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Barcience fueron aprobadas el 23 de octubre de 1997 y en ellas se incluyen las Normas Generales de la Edificación. Transcurrido este largo periodo de tiempo desde su aprobación es necesaria su adaptación y nueva lectura para aclarar conceptos y definir parámetros que han quedado a todas luces obsoletos y resultan inapropiados para los nuevos sistemas tanto constructivos, como conceptuales, de la vivienda actual. También es necesaria su adaptación a nuevas normativas como el código Técnico de la Edificación. Por otro lado hay algunos temas que no están regulados en las vigentes Normas y es necesario definir y normalizar, como es el caso de los garajes en las zonas de retranqueos o las barbacoas en los patios interiores.
También hay artículos que necesitan de una nueva redacción aunque sin modificar su contenido.
En cualquier caso no se afecta a Ordenación Estructural sino que en todos los casos se puede considerar Ordenación Detallada.

El alcance concreto de la Modificación afecta al Titulo 3. Normas Generales de la Edificación en prácticamente todos sus capítulos, al Capítulo 1º Alturas de edificación, al Capítulo 2º Entrantes, salientes y vuelos, al Capítulo 3º Edificabilidad, al Capítulo 4º Condiciones exteriores de la edificación, al Capítulo 5º Condiciones interiores de la edificación y al Capítulo 6º Condiciones técnicas de las instalaciones.

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

A continuación se enumeran cada uno de los artículos, la justificación de la modificación y el nuevo texto propuesto. Al final se incluye el nuevo texto resumen de la modificación.

2.1. Comparativo de la Modificación

TITULO 3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capitulo 1º. Alturas de Edificación

Art. 3.1.1. Altura interior mínima y máxima de pisos

TEXTO VIGENTE

Cuando no se especifique ésta en la correspondiente zona o subzona, la altura libre mínima consentida para los pisos será de 2,80 metros libres en planta baja y 2,50 metros en las plantas de pisos y de 2,00 metros para la planta sótano o semisótano. La altura libre máxima de piso será de 4,00 metros en planta baja y de 3,50 metros en las plantas restantes.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se cambia la palabra "consentida" por "permitida" y se cambia la altura de 2,80 m para planta baja a 2,50, pues se entiende que es excesiva para una vivienda que se pueda desarrollar en planta baja, así mismo se cambia la altura de 2,00 m para sótanos por 2,20 m pues al contrario se entiende que es demasiado baja para un uso normal.

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Cuando no se especifique ésta en la correspondiente zona o subzona, la altura libre mínima permitida para los pisos será de 2,50 metros libres en planta baja y plantas de pisos y de 2,20 metros para la planta sótano o semisótano. La altura libre máxima de piso será de 4,00 metros en planta baja y de 3,50 metros en las plantas restantes.

Art. 3.1.2. Medición de la altura

TEXTO VIGENTE

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 metros. Si supera dicha cifra se tomarán a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción en forma que cada escalón cumpla lo establecido en este párrafo. En edificación abierta y unifamiliar la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

En los edificios cuya fachada principal se oriente en sentido transversal a la pendiente de las alturas seguirán la pendiente de la calle, escalonándose las cornisas de manera que las diferencias de altura no resulten nunca superiores a los 2,00 .

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Es un artículo demasiado engorroso para su difusión y aplicación, además la topografía del municipio es manifiestamente llana por lo que los casos de fuertes pendientes no existen.
Se unifica el mismo criterio para todo tipo de edificaciones, no haciendo salvedades para la edificación abierta y la vivienda unifamiliar.

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada en tramos de 20 metros máximo. Si supera dicha cifra se escalonará la construcción de forma que cada escalón cumpla lo establecido anteriormente para cada tramo.

Art. 3.1.3. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

TEXTO VIGENTE

Las edificaciones se cubrirán con tejado y por encima solo se permitirán las siguientes instalaciones: Chimeneas, antenas y receptores enérgeticos.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

El tipo de cubrición no tiene porqué regularse en este artículo y en cualquier caso se entiende que también sería permisible la cubierta plana. Además hay que recoger dentro de las construcciones las escaleras a terrazas y los casetones de ascensores.

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Por encima de la altura máxima solo se permitirán las correspondientes a instalaciones propias del edificio como chimeneas, antenas, receptores energéticos, etc, además de la caja de escalera y casetones de ascensores.

Capitulo 2º. Entrantes, salientes y vuelos

Art. 3.2.1. Retranqueos obligatorios

TEXTO VIGENTE

En las calles, zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios, en las presentes Normas, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, sobre y bajo rasante, aunque se destine a estacionamiento de vehículos.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

No parece tener justificación el no permitir el aprovechamiento privativo del bajo rasante en la zona de retranqueo y por tanto se modifica el artículo en este sentido. Además se desea permitir así mismo el uso de esta zona para garajes aunque regulándolo en cuanto a su dimensión.

NUEVO TEXTO PROPUESTO

En las calles o zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios en las presentes Normas, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción sobre rasante, excepto la destinada a

uso de garaje con un ancho máximo de 6 metros y una altura máxima de 2,50 metros medidos en su punto central.

Así mismo se permite el aprovechamiento bajo rasante en todo el ancho de parcela.

Art. 3.2.2. Entrantes y retranqueos respecto a las alineaciones oficiales.

TEXTO VIGENTE

Mientras no se establezca lo contrario en las zonas o subzonas, se permitirán estos siempre y cuando no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se modifica levemente la redacción para dejar claro que se permitirán las medianerías al descubierto siempre y cuando se traten como fachadas.

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Mientras no se establezca lo contrario en las zonas o subzonas, se permitirán estos siempre y cuando hagan un tratamiento adecuado de las medianerías al descubierto, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

Art. 3.2.3. Salientes- Balcones, cornisas y aleros respecto a las alineaciones oficiales.

TEXTO VIGENTE

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que en los vuelos que se establecen en las Normas Particulares de las zonas.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se añade el párrafo final para recoger y definir los balcones tradicionales que se permitirán en todos los casos.

NUEVO TEXTO PROPUESTO

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que en los vuelos que se establecen en las Normas Particulares de las zonas, salvo los balcones tradicionales que estarán permitidos en cualquier caso. Estos tendrán un vuelo máximo de 30 cms, un ancho máximo de 1.70 m y tendrán el peto resuelto con elementos no opacos.

Capitulo 3º. Edificabilidad

Art. 3.3.1. Medición de la edificabilidad total

TEXTO VIGENTE

En la medición del edificabilidad se incluirán los cuerpos volados, las terrazas cerradas por sus dos costados y los sótanos y semisótano cuando no estén destinados aparcamiento o instalaciones de servicio del edificio. Se contabilizará también cualquier semisótano en el que la cara interior del forjado de techo si halle a una altura igual o superior a 1,20 m con

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose portal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se procede a regular correctamente el cómputo superficie construida conforme a la normativa vigente. Y se ajusta la altura máxima de los sótanos y semisótanos a lo dictado por el artículo 99 del Reglamento de Planeamientode desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio (legislación estatal supletoria preconstitucional).

NUEVO TEXTO PROPUESTO

En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados cerrados y cubiertos que computarán al 100 % , así como las terrazas cubiertas cerradas por sus dos costados, que computarán al 50%. Las terrazas cubiertas cerradas por un solo lado no computarán como superficie construida.

Los semisótanos no deberán sobresalir más de 1,00 m de las rasantes del terreno en contacto con la edificación y en caso contrario deberán computar como una planta más.

A efectos del cómputo de edificabilidad de las parcelas, contarán todas las plantas construidas sobre rasante, independientemente del destino de las mismas. Las planta bajo cubierta computarán los espacios cuya altura libre sea superior a 1,50 m.

Se medirá la edificabilidad entendiéndose por tal la superficie construida sobre rasante correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Capitulo 4º. Condiciones exteriores de la edificación

Art. 3.4.1. Obligación de conservación de espacios libres abiertos y en patios de manzana.

TEXTO VIGENTE

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no suceda al ayuntamiento, deberán ser urbanizados Pilar conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se conserva íntegra la redacción anterior de las Normas Subsidiarias.

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad.

Art. 3.4.2. Obligación de conservación de edificios

TEXTO VIGENTE

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianería as y paredes contiguas al descubrimiento, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se mantiene integrar la redacción del artículo anterior en las nuevas subsidiarias vigentes

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Art. 3.4.3. Protecciones

TEXTO VIGENTE

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepecho de altura mínima de 0.95 metros, o barandillas de 1 m de altura, en materiales que armonicen con el entorno edificado.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se eliminan las alturas indicadas en este artículo y se remite a la legislación vigente como pueda ser el código técnico de la edificación

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos o barandillas con altura según legislación vigente, en materiales que armonicen con el entorno edificado.

Art. 3.4.4. Portadas, escaparates y vitrinas.

TEXTO VIGENTE

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como la de los huecos del portal, sólo se permitirán sobresalir del alineación 0.10 metros, exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se mantiene integra la redacción del artículo anterior de las normas y Subsidiarias vigentes

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirán sobresalir de la alineación 0,10 metros, exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Art. 3.4.5. Marquesinas y Toldos

TEXTO VIGENTE

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.40 metros para marquesinas, y del 2,20 m para todos. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se mantiene integra la redacción del artículo anterior de las normas Subsidiarias vigentes

NUEVO TEXTO PROPUESTO

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 metros para marquesinas, y de 2,20 metros para toldos. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera.

Art. 3.4.6. Banderines

TEXTO VIGENTE

Se entienden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de la fachada. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la cera el terreno será de 2,40 m, y la máxima de 4 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1 m.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 m sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, en general, de los usuarios de los locales con cuerpos situados a menos de 5 m del anuncio.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se mantiene integra la relación del artículo anterior vigente las normas subsidiarias

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Se entienden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de la fachada. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 metros, y la máxima de 4,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1,00 metro.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

Art. 3.4.7. Cerramientos de parcela.

TEXTO VIGENTE

Artículo nuevo

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se incluye este nuevo artículo porque no estaba regulado los cerramientos de parcela correctamente para su ejecución con fábrica opaca.

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Se admitirán cerramientos de parcela de fábrica para revestir, ladrillo visto, mampostería o bloques de hormigón hasta una altura máxima de 2,20 metros medidos en cualquier punto a ambos lados del muro. En las zonas de la entrada a la parcela, tanto de personas como de vehículos, esta altura se podrá incrementar hasta 2,50 m en una longitud máxima igual al ancho de la entrada más 0,50 metros a cada lado.

En el caso de nuevas medianeras se establecen las mismas limitaciones.

Capitulo 5º. Condiciones interiores de la edificación

Art. 3.5.1. Condiciones higiénicas de los locales habitables.

TEXTO VIGENTE

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo ya que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir de hueco no exceda de 8 m.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se elimina lo correspondiente a embocaduras de comunicación de las habitaciones por lo que los huevos de luz y ventilación deberán dar a fachadas.

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local

Art. 3.5.2. Sótanos y semisótanos.

TEXTO VIGENTE

Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótanos mi semisótano. La altura libre En piezas no habitables, no podrá ser inferior a 2 m.
El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 6 m bajo la rasantes de acera o terreno.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se elimina el límite de la cota de 6 m bajo rasante de la acera o terreno, Ya que se considera innecesario regularlo.

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos. La altura libre no podrá ser inferior a 2 metros.

Art. 3.5.3. Nivel de la planta baja.

TEXTO VIGENTE

Se mantendrá entre los 0.15 y 1.20 metros sobre el nivel de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.

Se eleva ligeramente la cota de uno 20 a unos 50 para permitir rampas más suaves de acceso a Sótano garaje

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Será como máximo 1,50 metros, medidos desde la cota inferior del forjado sobre el nivel de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal, medidos en tramos de 20 m máximo, según el art 3.1.1.

Art. 3.5.4. Accesos a los patios

TEXTO VIGENTE

Todos los patios deberán contar con sus correspondientes accesos.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se incluye la referencia a la normativa vigente

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Todos los patios deberán contar con sus correspondientes accesos según normativa vigente.

Art. 3.5.5. Portales del edificio

TEXTO VIGENTE

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal un ancho mínimo de 3 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m de luz para vivienda unifamiliar, y de 2 m de luz para viviera multifamiliar y otros usos. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio hincó industria, escaparates y vitrinas en los portales.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se eliminan los parámetros que regula el artículo y se referencian a la normativa vigente como pueda ser el código técnico de la Edificación y normativa de accesibilidad

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Los portales de entrada a los edificios cumplirán en su altura, ancho y pendiente, la normativa vigente relativa a accesibilidad.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates y vitrinas en los portales.

Art. 3.5.6. Escaleras

TEXTO VIGENTE

Las escaleras con utilización por el público, no podrán tener una noche inferior a 1 m. Así mismo, la dimensión mínima de las mesitas de escalera sin acceso, será de 1 m de ancho, 1,25 m las que tenga acceso a vivienda.

La huella y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 cm, Vilavella ser inferior a 28,50 cm.

Las escaleras no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedió compuertas incombustibles.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se referencia este artículo íntegramente a la legislación vigente con respecto A normativa de accesibilidad y código técnico De Edificación

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Se ajustarán a la legislación vigente

Art. 3.5.7. Pasillos de distribución

TEXTO VIGENTE

El ancho mínimo de los pasillos de distribución será de 0,80 m de luz para vivienda unifamiliar, de 1,20 m de luz para vivienda multifamiliar y de 1,50 m para pasillo de distribución en edificios destinados a usos no residenciales.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se referencia íntegramente este artículo a normativa accesibilidad y código técnico de Edificación

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Se ajustarán a la legislación vigente

Capitulo 6º. Condiciones técnicas de las instalaciones

Art. 3.6.1. Aislamientos

TEXTO VIGENTE

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se añade la referencia la normativa vigente

NUEVO TEXTO PROPUESTO

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, según normativa vigente.

Art. 3.6.2. Buzones

TEXTO VIGENTE

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se mantiene íntegro el artículo vigente

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 3.6.3. Condiciones de las Instalaciones

TEXTO VIGENTE

Todas las instalaciones tales como las subidas de últimos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, calefacción, depósitos de combustible, contadores, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas y teléfono, se realizarán de forma que garanticen tanto al vecindario, los viandantes, la supresión de peligro, molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., y cumpliendo las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación y para cada uso de La edificación.

Todo edificio deberá tener, como mínimo, las siguientes instalaciones:

a. Agua corriente potable, garantizando para cada vivienda una dotación mínima de 250 l diarios.

b. Red de desagüe para recogida de aguas pluviales y sucias, con arqueta por registro previo a la canalización a la red de alcantarillado general, o sistemas de depuración permitido.

c. Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometidas será suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y otros usos y de espacios comunes.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Este artículo se regulan la construcción de barbacoas en los patios traseros, además también se prohíbe la colocación de elementos disonantes en la fachadas de las edificaciones ajustadas a alineación oficial, tal como unidades exteriores de los aparatos de climatización, antenas, cableados, etc, y también se regula la obligación de soterrar los cables aéreos cuando se rehabiliten dichas fachadas. Se elimina la dotación mínima de abastecimiento de agua, pues se entiende que corresponde a la compañía suministradora o al Ayto, no a las instalaciones propias del edificio.

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Todas las instalaciones tales como las subidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, calefacción, depósitos de combustible, contadores, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas y teléfono, se realizarán de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligro, molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., y cumpliendo las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación y para cada uso de la edificación.

Nadie podrá construir cerca de una pared, ajena o medianera, pozo, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción en el modo a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban. A falta de normativa que regule estos aspectos, se considerará admisible que las barbacoas domésticas estén adosadas a las medianerías siempre que cuenten con un resguardo lateral, inferior y superior, mínimo de 60 cms, ejecutado con material resistente al fuego. En el resto de los casos la separación mínima a la pared medianera o límite de parcela será de al menos dos metros (2, 00 m).

No se colocarán en las fachadas de las edificaciones ajustadas a alineación oficial elementos disonantes, tal como unidades exteriores de climatización, antenas, cableados, etc, . En obras de rehabilitación de fachadas y de obra nueva se procederá al soterramiento del cableado aéreo.

Todo edificio deberá tener, como mínimo, las siguientes instalaciones:

Agua corriente potable, garantizando para cada vivienda sección suficiente según normativa vigente.

Red de desagüe separativa con redes independientes para recogida de aguas pluviales y para recogida de aguas grises y sucias, con arquetas o registro previo a la canalización a la red de alcantarillado general, o sistema de depuración permitido.

Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y otros usos y de espacios comunes.

Art. 3.6.4. Cuartos Contadores y de calderas

TEXTO VIGENTE

Ambos serán independientes obligatorios, el segundo si existe calefacción central del edificio. Ambos deberán cumplir tantos ubicación, como en su construcción instalación general y particular almacenamiento colectivo de combustible por ejemplo, los requisitos establecidos por la legislación vigente, a efecto de garantizar la suficiente protección por el edificio, ante riesgos de incendios, explosiones intoxicaciones.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se modifica el título para incluir cuarto de contadores.

Se modifica el texto para hacer obligatorio el cuarto de contadores y cuarto de calderas únicamente en los edificios de uso colectivo no así en las viviendas unifamiliares

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Todos los edificios de uso colectivo, contarán con cuartos de contadores y de calderas independientes, el segundo solo si existe calefacción central en el edificio. Ambos deberán cumplir los requisitos establecidos por la legislación vigente, tanto en su ubicación, como en su construcción e instalación y en particular en lo referente al almacenamiento colectivo de combustible , a efectos de garantizar la suficiente protección para el edificio, ante riesgos de incendios, explosiones e intoxicaciones.

Art. 3.6.5. Conductos y chimeneas de ventilación

TEXTO VIGENTE

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño y garajes. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m², siendo su lado mínimo que ser 70 m. Sus características deberá permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza. La comunicación superior Se hará prolongando los muros 0,50 m sobre la cubierta.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se remite este artículo íntegramente a la legislación vigente por lo que se eliminan los parámetros dictados en este artículo

NUEVO TEXTO PROPUESTO

Se ajustarán a lo dictado por la legislación vigente.

Art. 3.6.7. Servidumbres urbanas

TEXTO VIGENTE

El Ayuntamiento deberá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleve a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

Se mantiene íntegro el texto anterior vigente en las normas subsidiarias

NUEVO TEXTO PROPUESTO

El Ayuntamiento deberá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

2.2. Texto resumen de la modificación

TITULO 3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

Capitulo 1º. Alturas de Edificación

Art. 3.1.1. Altura interior mínima y máxima de pisos (OD)

Cuando no se especifique ésta en la correspondiente zona o subzona, la altura libre mínima permitida para los pisos será de 2,50 metros libres en planta baja y plantas de pisos y de 2,20 metros para la planta sótano o semisótano. La altura libre máxima de piso será de 4,00 metros en planta baja y de 3,50 metros en las plantas restantes.

Art. 3.1.2. Medición de la altura (OD)

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada en tramos de 20 metros máximo. Si supera dicha cifra se escalonará la construcción de forma que cada escalón cumpla lo establecido anteriormente para cada tramo.

Art. 3.1.3. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.(OD)

Por encima de la altura máxima solo se permitirán las correspondientes a instalaciones propias del edificio como chimeneas, antenas, receptores energéticos, etc, además de la caja de escalera y casetones de ascensores.

Capitulo 2º. Entrantes, salientes y vuelos

Art. 3.2.1. Retranqueos obligatorios (OD)

En las calles o zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios en las presentes Normas, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción sobre rasante, excepto la destinada a uso de garaje con un ancho máximo de 6 metros y una altura máxima de 2,50 metros medidos en su punto central.

Así mismo se permite el aprovechamiento bajo rasante en todo el ancho de parcela.

Art. 3.2.2. Entrantes y retranqueos respecto a las alineaciones oficiales (OD).

Mientras no se establezca lo contrario en las zonas o subzonas, se permitirán estos siempre y cuando hagan un tratamiento de las medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, similar al de las fachadas, pudiendo admitirse su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

Art. 3.2.3. Salientes- Balcones, cornisas y aleros respecto a las alineaciones oficiales.(OD)

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que en los vuelos que se establecen en las Normas Particulares de las zonas, salvo los balcones tradicionales que estarán permitidos en cualquier caso. Estos tendrán un vuelo máximo de 30 cms, un ancho máximo de 1.70 m y tendrán el peto resuelto con elementos no opacos.

Capitulo 3º. Edificabilidad

Art. 3.3.1. Medición de la edificabilidad total (OD)

En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados cerrados y cubiertos que computarán al 100 % , así como las terrazas cubiertas cerradas por sus dos costados, que computarán al 50%. Las terrazas cubiertas cerradas por un solo lado no computarán como superficie construida.

Los semisótanos no deberán sobresalir más de 1,00 m de las rasantes del terreno en contacto con la edificación y en caso contrario deberán computar como una planta más.

A efectos del cómputo de edificabilidad de las parcelas, contarán todas las plantas construidas sobre rasante, independientemente del destino de las mismas. Las planta bajo cubierta computarán los espacios cuya altura libre sea superior a 1,50 m.

Se medirá la edificabilidad entendiéndose por tal la superficie construida sobre rasante correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Capitulo 4º. Condiciones exteriores de la edificación

Art. 3.4.1. Obligación de conservación de espacios libres abiertos y en patios de manzana. (OD)

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad.

Art. 3.4.2. Obligación de conservación de edificios (OD)

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

Art. 3.4.3. Protecciones (OD)

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos o barandillas con altura según legislación vigente, en materiales que armonicen con el entorno edificado.

Art. 3.4.4. Portadas, escaparates y vitrinas.(OD)

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirán sobresalir de la alineación 0,10 metros, exclusivamente en las superficies de fachada de planta baja. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

Art. 3.4.5. Marquesinas y Toldos (OD)

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 metros para marquesinas, y de 2,20 metros para toldos. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera.

Art. 3.4.6. Banderines (OD)

Se entienden por tales, los anuncios realizados en materiales duraderos, normales al plano de la fachada. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,40 metros, y la máxima de 4,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 1,00 metro.

Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 5 metros del anuncio.

Art. 3.4.7. Cerramientos de parcela. (OD)

Se admitirán cerramientos de parcela de fábrica para revestir, ladrillo visto, mampostería o bloques de hormigón hasta una altura máxima de 2,20 metros medidos en

cualquier punto a ambos lados del muro. En las zonas de la entrada a la parcela, tanto de personas como de vehículos, esta altura se podrá incrementar hasta 2,50 m en una longitud máxima igual al ancho de la entrada más 0,50 metros a cada lado.

En el caso de nuevas medianeras se establecen las mismas limitaciones.

Capitulo 5º. Condiciones interiores de la edificación

Art. 3.5.1. Condiciones higiénicas de los locales habitables. (OD)

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas, por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local

Art. 3.5.2. Sótanos y semisótanos. (OD)

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos. La altura libre no podrá ser inferior a 2 metros.

Art. 3.5.3. Nivel de la planta baja. (OD)

Serán como máximo 1,50 metros, medidos desde la cota inferior del forjado sobre el nivel de la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal, medidos en tramos de 20 m máximo, según el art 3.1.1.

Art. 3.5.4. Accesos a los patios (OD)

Todos los patios deberán contar con sus correspondientes accesos según normativa vigente.

Art. 3.5.5. Portales del edificio (OD)

Los portales de entrada a los edificios cumplirán en su altura, ancho y pendiente, la normativa vigente relativa a accesibilidad.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates y vitrinas en los portales.

Art. 3.5.6. Escaleras (OD)

Se ajustarán a la legislación vigente

Art. 3.5.7. Pasillos de distribución (OD)

Se ajustarán a la legislación vigente

Capitulo 6º. Condiciones técnicas de las instalaciones

Art. 3.6.1. Aislamientos (OD)

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, según normativa vigente.

Art. 3.6.2. Buzones (OD)

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 3.6.3. Condiciones de las Instalaciones (OD)

Todas las instalaciones tales como las subidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, calefacción, depósitos de combustible, contadores, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas y teléfono, se realizarán de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligro, molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., y cumpliendo las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación y para cada uso de la edificación.

Nadie podrá construir cerca de una pared, ajena o medianera, pozo, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción en el modo a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban. A falta de normativa que regule estos aspectos, se considerará admisible que las barbacoas domésticas estén adosadas a las medianerías siempre que cuenten con un resguardo lateral, inferior y superior, mínimo de 60 cms, ejecutado con material resistente al fuego. En el resto de los casos la separación mínima a la pared medianera o límite de parcela será de al menos dos metros (2, 00 m).

No se colocarán en las fachadas de las edificaciones ajustadas a alineación oficial elementos disonantes, tal como unidades exteriores de climatización, antenas, cableados, etc, . En obras de rehabilitación de fachadas y de obra nueva se procederá al soterramiento del cableado aéreo

Todo edificio deberá tener, como mínimo, las siguientes instalaciones:

a. Agua corriente potable, garantizando para cada vivienda sección suficiente según normativa vigente.

b. Red de desagüe separativa con redes independientes para recogida de aguas pluviales y para recogida de aguas grises y sucias, con arquetas o registro previo a la canalización a la red de alcantarillado general, o sistema de depuración permitido.

c. Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y otros usos y de espacios comunes.

Art. 3.6.4. Cuartos Contadores y de calderas (OD)

Todos los edificios de uso colectivo, contarán con cuartos de contadores y de calderas independientes, el segundo solo si existe calefacción central en el edificio. Ambos deberán cumplir los requisitos establecidos por la legislación vigente, tanto en su ubicación, como en su construcción e instalación y en particular en lo referente al almacenamiento colectivo de combustible , a efectos de garantizar la suficiente protección para el edificio, ante riesgos de incendios, explosiones e intoxicaciones.

Art. 3.6.5. Conductos y chimeneas de ventilación (OD)

Se ajustarán a lo dictado por la legislación vigente.

Art. 3.6.7. Servidumbres urbanas (OD)

El Ayuntamiento deberá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AL TRLOTAU.

3.1.- Determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (TR-LOTAU) según Decreto Legislativo 1/2010, de 18-05-2010 .

Artículo 41. La Modificación de los Planes: concepto, procedencia y límites.

Toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes no subsumible en el artículo 40 (es decir, que no suponga su revisión) *supondrá y requerirá su modificación.*

El presente proyecto no altera ninguno de los elementos recogidos en ese artículo, impulsores de la revisión del Planeamiento vigente:
- No modifica el modelo territorial actual.
- No procede la necesidad de adaptarlo a planes supramunicipales.

El Plan de Ordenación Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal de dicho Plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ellas afectadas.

La presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento atiende exclusivamente las determinaciones que le corresponden y se acoge a la figura superior, las Actuales Normas Subsidarias de Planeamiento, en el resto de disposiciones.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas:

Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de este que afecte a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión.

En Las Normas Subsidiarias vigentes no se establece un plazo para su revisión; por tanto, la modificación puntual presente queda legitimada.

3.2.- Determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (TR-LOTAU) según Decreto Legislativo 1/2004, de 28-12-2004 (OE).

Artículo 119. Modificación de la ordenación urbanística (OU).

Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística (OU) no subsumible en el artículo 118 supondrá y requerirá su modificación.

El presente proyecto no altera ninguno de los elementos recogidos en ese artículo, impulsores de la revisión del Planeamiento vigente:

-No reconsidera la totalidad de las determinaciones de la Ordenación Estructural actual ni modifica el modelo territorial.

-No se ha superado el plazo establecido para la revisión del planeamiento actual, puesto que no se marca ninguno.

2. El Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal (POM) tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura

de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

La presente memoria distingue claramente los artículos referidos a la Ordenación Estructural (OE) y los que aluden a la Ordenación Detallada (OD).
En toda la documentación técnica, se consideran artículos vinculados a la Ordenación Estructural aquéllos expresamente acompañados en sus epígrafes con las siglas (OE), por alterar o definir alguno de los parámetros incluidos en tal consideración de acuerdo al artículo 19 del RPLOATU; asimismo, se consideran artículos concernientes a la Ordenación Detallada aquéllos cuyos epígrafes vayan acompañados de las siglas (OD) por modificar o establecer alguna de las determinaciones señaladas en el artículo 20 del RPLOTAU.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá respetar las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

La aprobación definitiva de las NNSS actual data del año 1997. En consecuencia, el cumplimiento de este artículo no procede.

b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal (POM) una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión.

En las Normas Subsidiarias vigentes no se establece un plazo para su revisión; por tanto, la modificación puntual presente queda legitimada.

Artículo 120. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).

1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística (OU) que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:

a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos en este Reglamento.
b) Mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda.

La presente Modificación no se aumenta en ningún momento los aprovechamiento urbanístico del ámbito de aplicación.

2. Las alteraciones de la ordenación urbanística (OU) que clasifiquen como suelo urbano no consolidado (SUNC) o urbanizable (SUB) el que previamente fuera rústico (SR) deberán cumplir lo dispuesto en el número 1 letra a) de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.
En todo caso, la reclasificación de suelo rústico (SR) exige estudio y declaración o informe de su impacto ambiental, efectuada por el órgano competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de la excepción prevista en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.

El suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) no podrá ser objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo, requiriendo, por tanto, la correspondiente modificación del planeamiento municipal que justifique la pérdida de los valores en que en su día le hicieron merecedor de protección.

La presente Modificación mantiene la clasificación y calificación que las NNSS marcan para el ámbito de aplicación.

3. La innovación de la ordenación urbanística (OU) que regularice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística. Para ello, deberá delimitar un área territorial homogénea que cumpla los estándares legales de calidad de la ordenación y, en la medida de lo posible, las condiciones de sectorización pudiendo clasificarse como suelo urbanizable (SUB) o incluso como urbano no consolidado (SUNC) integrado en una unidad de actuación (UA).

En todo caso tal innovación requerirá informe previo favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.
La regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios.

No procede la aplicación de este artículo. De todas formas, la presente Modificación Puntual, como trámite final para hacerse efectiva, deberá contar con el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

4. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario salvo que, del informe que al efecto deberá emitir la Consejería competente por razón de la materia, resulte su desafectación al uso o servicio público al que estaban destinados o se justifique su innecesaridad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará a otros usos dotacionales públicos o, excepcionalmente, a viviendas de protección pública.

No procede la aplicación de este artículo.

5. La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo

y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

No procede la aplicación de este artículo

6. La innovación realizada a través del instrumento de ordenación integrado en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) sobre la totalidad de un área de reparto (AR) definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM), bien por la redelimitación de la superficie de la misma al establecerse definitivamente el ámbito de ejecución en virtud de lo previsto en el artículo 114.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o bien por la modificación del uso global mayoritario o de la edificabilidad global atribuida por el planeamiento municipal, comportará un reajuste en la definición del aprovechamiento tipo (AT) que, en ningún caso, podrá diferir en más de un 15 % del previsto por el planeamiento.

No procede la aplicación de este artículo.

7. En virtud de lo establecido en el artículo 110.1 y concordantes de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en ningún caso se considerará innovación del planeamiento la disposición en la ordenación detallada que acompañe al Programa de usos pormenorizados diferenciados, incluso la incorporación de un porcentaje de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siempre que se mantenga el uso global mayoritario establecido por el Plan municipal. En consecuencia, bastará con realizar el proceso de equidistribución en el ámbito objeto de la actuación mediante la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes definidos en el artículo 34.2 de este Reglamento.

No procede la aplicación de este artículo.

Artículo 121. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).

Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística (OU) deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con las siguientes particularidades:

En la memoria informativa y justificativa:

Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector (S) y su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones.

Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

En los planos de ordenación:

En su caso, plano de ordenación en que se delimite el nuevo espacio reformado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en el entorno inmediato.
En el caso en que las modificaciones de cualquier Plan afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender planos de ordenación detallada (OD) conjunta del ámbito afectado y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.

Juego de planos comparativos en los que se contraste la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior.

Plano de refundición de la nueva ordenación prevista por la innovación correspondiente y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal (POM) vigente a nivel de ordenación estructural (OE).

3. Estudio de impacto ambiental si el plan o su modificación reclasifica suelo rústico (SR) sin perjuicio de la excepción establecida en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.

4. Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

En la documentación escrita está recogida la información requerida para una figura de planeamiento de estas características.

Barcience, JUNIO de 2013

EL ARQUITECTO,

MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ CRESPO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BARCIENCE.

CAPÍTULO III. TEXTO REFUNDIDO

TR DE LAS NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.