

administración local**AYUNTAMIENTOS****LA SOLANA****ANUNCIO****APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE LA SOLANA**

Habiendo concluido el plazo de exposición pública por espacio de treinta días hábiles del acuerdo de aprobación provisional de la modificación puntual número 2 de las ordenanzas municipales de edificación del Plan de Ordenación de La Solana, adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día 4 de junio de 2013 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 103 de fecha 13 de junio de 2013, y no habiendo sido presentada reclamación alguna contra el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se entiende elevado automáticamente a definitivo dicho acuerdo, procediéndose a la publicación íntegra del texto de la modificación.

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

“SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN DE LA SOLANA**3. Determinaciones de la modificación puntual.****3.1. Vinculación de espacios bajo-cubierta.**

El plan de ordenación dice en el capítulo 2 del título 2º:

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

[...]

2.3. Cubiertas.

La cubierta del edificio arrancará directamente sobre la parte superior del forjado de techo de la última planta, sin que se produzcan petos ni resaltos tanto en fachada como en los patios interiores resultantes por el retranqueo posterior o del fondo de la parcela. Tampoco se permiten resaltos en la misma, no pudiendo sobresalir más elementos que chimeneas, antenas, o elementos similares, así como los remates de cajas de escalera y ascensores, en las condiciones que se establecen a continuación.

La cumbre, se situará a una altura máxima de 3,50 metros medidos desde la cara superior del último forjado.

Los remates de cajas de escaleras y ascensores no podrán sobrepasar en ningún caso la altura señalada para la cumbre, estarán remetidos respecto del plano de fachada un mínimo de 3,50 metros, y deberán estar comprendidos en el gálibo definido por una línea con inclinación de 45º desde la intersección de la cara superior del último forjado y el plano exterior de la cornisa, tanto en fachada como en los patios interiores resultantes por retranqueo del fondo de la parcela.

Cuando la ordenanza edificatoria permita el aprovechamiento bajo cubierta, ésta deberá cumplir las condiciones anteriores. El acceso a la misma ha de producirse exclusivamente desde el interior de los vinculados de la última planta, sin elementos de circulación comunes que posibiliten la división ho-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

rizontal. Si se produce resaltos entre el arranque de la cubierta en fachada o en los patios interiores resultantes por retranqueo del fondo de la parcela, el espacio resultante pasará a considerarse planta de piso, debiendo cumplir con la altura mínima de 2,50 establecida en 2.4.4. Planta de piso. Como excepción, las edificaciones del Casco Antiguo, donde la solución del arranque de la cubierta en fachada viniera impuesta por la altura de cornisa obligada.

Los edificios de nueva construcción deberán prever en cubierta, un espacio reservado a instalaciones, concretándose el emplazamiento de las placas solares, antenas parabólicas, y de los aparatos de aire acondicionado. Este espacio se situará sobre la cota del techo de cualquier zona destinada a vivienda, no siendo accesible directamente desde la vivienda.

Con la rectificación propuesta queda del siguiente modo:

2.3. Cubiertas.

La cubierta del edificio arrancará directamente sobre la parte superior del forjado de techo de la última planta, sin que se produzcan petos ni resaltos tanto en fachada como en los patios interiores resultantes por el retranqueo posterior o del fondo de la parcela [Fig. 01]. Tampoco se permiten resaltos en la misma, no pudiendo sobresalir más elementos que chimeneas, antenas, o elementos similares, así como los remates de cajas de escalera y ascensores, en las condiciones que se establecen a continuación.

La cumbrera, se situará a una altura máxima de 3,50 m. medidos desde la cara superior del último forjado.

Los remates de cajas de escaleras y ascensores no podrán sobrepasar en ningún caso la altura señalada para la cumbrera, estarán remetidos respecto del plano de fachada un mínimo de 3,50 m., y deberán estar comprendidos en el gálibo definido por una línea con inclinación de 45° desde la intersección de la cara superior del último forjado y el plano interior de la cornisa, tanto en fachada como en los patios interiores resultantes por retranqueo del fondo de la parcela [Fig. 02].

Cuando la ordenanza edificatoria permita el aprovechamiento bajo cubierta, esta deberá cumplir las condiciones anteriores. El acceso a la misma podrá contar con elementos de circulación comunes que posibiliten la división horizontal, computando a efectos de edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,50 m., independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

Si se produce resaltos entre el arranque de la cubierta en fachada o en los patios interiores resultantes por retranqueo del fondo de la parcela, el espacio resultante pasará a considerarse planta de piso, debiendo cumplir con la altura media mínima de 2,50 establecida en 2.4.5. Planta ático y planta bajo cubierta [Fig. 03]. Como excepción, las edificaciones del Casco Antiguo, donde la solución del arranque de la cubierta en fachada viniera impuesta por la altura de cornisa obligada.

Los edificios de nueva construcción deberán prever en cubierta, un espacio reservado a instalaciones, concretándose el emplazamiento de las placas solares, antenas parabólicas, y de los aparatos de aire acondicionado. Este espacio se situará sobre la cota del techo de cualquier zona.

3.2. Regulación compatibilidad del uso comercial.

El plan de ordenación dice en el capítulo 4 del título 2º:

CAPÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

[...]

4.3. Definición de normas generales de cada uso.

[...]

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

4.3.2. Uso comercial.

Se corresponden con este uso los locales o edificios de servicio al público, destinados a la compra y venta de mercancías al por menor, permuta de mercancías, así como los establecimientos hoteleros y hosteleros.

Por su implantación se divide en:

A.-Edificio de uso plurifuncional: Se permitirán en planta baja y primera, y la comunicación con el núcleo de comunicaciones del edificio, si existiera (portal, vestíbulos, pasillos y escaleras) se realizará mediante vestíbulo de independencia protegido del fuego. Cuando el edificio donde se sitúa tenga una superficie total construida, incluidos el resto de los usos, inferior a 200 m², y siempre que existan causas que lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá autorizar de forma excepcional la ocupación temporal en precario, del espacio destinado a garaje. Los cuartos de instalaciones y aparcamientos sólo se permitirán en las plantas baja, semisótano y sótano.

Con la rectificación propuesta queda del siguiente modo:

4.3.2. Uso comercial.

Se corresponden con este uso los locales o edificios de servicio al público, destinados a la compra y venta de mercancías al por menor, permuta de mercancías, así como los establecimientos hoteleros y hosteleros.

Por su implantación se divide en:

A.-Edificio de uso plurifuncional:

Se permitirán en planta baja y primera, así como en plantas sótano y semisótano, y la comunicación con el núcleo de comunicaciones del edificio, si existiera (portal, vestíbulos, pasillos y escaleras) se realizará mediante vestíbulo de independencia protegido del fuego. Cuando el edificio donde se sitúa tenga una superficie total construida, incluidos el resto de los usos, inferior a 200 m², y siempre que existan causas que lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá autorizar de forma excepcional la ocupación temporal en precario, del espacio destinado a garaje. Los cuartos de instalaciones y aparcamientos sólo se permitirán en las plantas baja, semisótano y sótano.

3.3. Ordenanza manzana cerrada.

El plan de ordenación dice en el capítulo 1 del título 3º:

CAPÍTULO I. ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

[...]

1.3. Ordenanza de manzana cerrada (MC).

Es de aplicación en aquellas zonas señaladas con MC1 y MC2 dentro de los planos de zonificación. Se caracteriza por encontrarse los edificios situados entre medianerías y ajustando su frente de fachada a la alineación oficial de la calle.

Se exceptúan las separaciones de la línea de fachada respecto a la alineación de la calle, mediante soportales. En este supuesto correrá a cargo del propietario de la nueva edificación el adecuado tratamiento de las medianeras que pudieran generarse en los inmuebles colindantes.

Altura máxima: Está en función del ancho de la calle, siendo para calles de ancho inferior a 6 metros, dos plantas y siete metros y medio de altura, y para calles de ancho superior a seis metros, tres plantas y diez metros de altura. En la calle San Vicente Paúl, en el tramo comprendido entre las calles Empedrada y Real la altura será de tres plantas y diez metros.

Para la determinación del ancho de la calle, se tomará el valor medio de los diferentes anchos que se produzcan en el tramo de manzana donde se sitúe el edificio y comprendido entre dos calles consecutivas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Cuando un edificio se sitúe en esquina, entre calles con distintas alturas máximas, podrá conservar la altura mayor en una longitud máxima de 12 m. en la calle con altura menor.

El aprovechamiento bajo cubierta, sea cual sea su uso, computará como Edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,5 m., independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

Edificabilidad máxima: 2,4 m²/m².

Parámetros mínimos: A efectos de segregación.

Parcela mínima: 80 m².

Fachada mínima: 4,50 m.

Tipología edificatoria: Se distinguen dos zonas diferenciadas, contempladas en el plano 2.3. Clasificación y calificación. Ordenanzas de la edificación, MC1 que comprende el suelo urbano consolidado, y MC2 de aplicación en zonas de expansión.

Tipología MC1: Manzana cerrada, disponiéndose los edificios entre medianerías pudiendo separarse de una de ellas con una distancia no inferior a 3 metros, ajustándose su frente a la alineación oficial, disponiendo de un frente ciego al menos en el 80% de su superficie en dos de sus plantas (excluidas sótano y semisótano).

Tipología MC2: Manzana cerrada, disponiéndose los edificios entre medianerías pudiendo separarse de una de ellas con una distancia no inferior a 3 metros, ajustándose su frente a la alineación oficial o retranqueándose de la misma, debiendo cerrarse a línea de fachada mediante muro o valla con zócalo de obra de fábrica y cerramiento diáfano de altura mínima 2,50 m.

Como excepción en ambas tipologías, las alineaciones establecidas por el POM. en la Avenida de la Constitución y carreteras de Manzanares y de Valdepeñas.

Ocupación máxima: Será del 100% en parcelas de fondo inferior a 12 m., en parcelas con fondo superior a 12 metros la ocupación será del 80% como máximo, debiendo separarse del lindero de posterior 1/3 de la altura de la fachada posterior y como mínimo 3 metros; las edificaciones en esquina guardarán dicha distancia en el espacio común a los linderos posteriores, correspondientes a cada una de las fachadas. La distancia a los linderos laterales, si existieran, serán como mínimo de 3,00 m.

En plantas baja y bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela en ambos casos.

Las edificaciones en esquina se retranquearán de ésta, formando chaflán, con frente mínimo de 3 metros. Como excepción cuando el ángulo formado por las fachadas que conforman la esquina sea mayor de 120°.

Cubierta: La pendiente máxima de cubierta será del 45% y la mínima del 30%; sobre la misma no podrá sobresalir más elementos que chimeneas, antenas y elementos similares. Los casetones de ascensores, si los hubiere, deberán estar comprendidos en el gálibo definido por una línea con inclinación de 45° desde la intersección de la cara superior del último forjado y el plano exterior de la cornisa. La cumbrera estará a menos de 3,5 metros de altura medida desde la cara superior del último forjado de piso.

Los huecos en cubierta cumplirán con lo definido en la ordenanza de casco antiguo en zonas de aplicación de Tipología MC1. En las de aplicación de Tipología MC2, se permite la solución de buhardillas y cubierta plana.

Vuelos: Únicamente se permitirán los balcones, balconadas y cuerpos volados cerrados, estos últimos, de longitud máxima de 4,00 m. en calles iguales o mayores de 7,00 m. de ancho.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Usos característicos: Residencial.

Usos compatibles:

Comercial: En edificio plurifuncional o exclusivo.

Oficinas: En edificio plurifuncional o exclusivo.

Dotacional: En edificio plurifuncional o exclusivo.

Aparcamiento: En edificio residencial en grado A, B, C, D y E.

Industrial: (Grado II) Tolerancia Industrial; (Grado III) Talleres Artesanales.

Agropecuario: Agrícola en grado A y C.

Ocio: En grado A y B.

Espacios libres.

Con la rectificación propuesta queda del siguiente modo:

1.3.-Ordenanza de manzana cerrada [MC].

Generalidades.

Es de aplicación en aquellas zonas señaladas con MC1 y MC2 dentro de los planos de zonificación.

De acuerdo con el anexo II del Reglamento de Planeamiento [RP], se permitirá la tipología de manzana cerrada [EMC].

Se exceptuarán las separaciones de la línea de fachada respecto a la alineación de la calle mediante soportales que podrán formalizarse en toda la longitud de fachada o en un tramo de ella. En este supuesto correrá a cargo del propietario de la nueva edificación el adecuado tratamiento de las medianeras que pudieran quedar vistas en los inmuebles colindantes.

Altura máxima:

Está en función del ancho de la calle, siendo para calles de ancho inferior a 6,00 m., dos plantas y 7,50 m. de altura, y para calles de ancho superior a 6,00 m., tres plantas y 10,00 m. de altura. En la calle San Vicente Paúl, en el tramo comprendido entre las calles Empedrada y Real la altura será de tres plantas y 10,00 m.

Para la determinación del ancho de la calle, se tomará el valor medio de los diferentes anchos que se produzcan en el tramo de manzana donde se sitúe el edificio y comprendido entre dos calles consecutivas.

Cuando un edificio se sitúe en esquina, entre calles con distintas alturas máximas, podrá conservar la altura mayor en una longitud máxima de 12,00 m. en la calle con altura menor.

Edificabilidad máxima:

El coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela se establece en 2,4 m²c/m²s. como valor máximo.

La superficie construida bajo cubierta sea cual sea su uso, computará como edificabilidad cuando la altura libre de los paramentos verticales supere 1,50 m., independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

Parámetros mínimos a efectos de segregación.

Parcela mínima: 80,00 m².

Fachada mínima: 4,50 m.

Tipología edificatoria:

Se distinguen dos zonas diferenciadas, contempladas en el plano.

2.3. Clasificación y calificación. Ordenanzas de la edificación:

Tipología MC1: Manzana cerrada, disponiéndose los edificios entre medianerías pudiendo separarse de una de ellas con una distancia no inferior a 3,00 m. ajustándose su frente a la alineación ofi-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

cial, no obstante, en edificaciones con fachadas de longitud igual o menor de cinco metros [5 m.], la edificación podrá retranquearse totalmente de su lindero frontal. Cuando se produzca el retranqueo se construirá un cerramiento macizo con una altura mínima de dos metros con cincuenta [2,50 m.], cuyos huecos se cerrarán con carpinterías en las que predominen los elementos ciegos o traslucidos. Correrá a cargo del propietario de la nueva edificación el adecuado tratamiento de las medianeras que pudieran quedar vistas en los inmuebles colindantes.

Tipología MC2: Manzana cerrada, ajustándose su frente a la alineación oficial o retranqueándose de la misma, debiendo cerrarse a línea de fachada mediante muro o valla con zócalo de obra de fábrica y cerramiento diáfano de altura mínima 2,50 m.

Como excepción en ambas tipologías, las alineaciones establecidas por el POM en la Avenida de la Constitución y Carretera de Manzanares y de Valdepeñas.

Ocupación máxima:

Será del 100% en parcelas de fondo inferior a 12,00 m., en parcelas con fondo superior a 12,00 m. la ocupación será del 80% como máximo, debiendo separarse del lindero posterior 1/3 de la altura de la fachada posterior y como mínimo 3,00 m. No obstante, en planta primera, podrá eliminarse el retranqueo al lindero de fondo siempre que la altura de la edificación (incluidas todas sus plantas) no supere en 8,50 m. la cota de la rasante de este [Fig. 04].

En plantas baja y bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela en ambos casos.

Chaflanes:

Las edificaciones en esquina se retranquearán formando chaflán, con frente mínimo de 3 metros. Se exceptuarán los casos en que el ángulo formado por las fachadas que conforman la esquina sea mayor de 120°, así como, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, en casos en los que por su situación topográfica sea inviable el tráfico rodado por la existencia de grandes desniveles entre calles perpendiculares salvados por muros de contención o tramos de escaleras.

Alineaciones y rasantes:

Alineaciones: Los edificios se situarán sobre las alineaciones oficiales que son las que se definen en el correspondiente plano de Ordenación, salvo los ajustes que determinen los Servicios Técnicos Municipales, en base a la ampliación razonable del viario.

Rasantes: Serán de aplicación las que definen las actuales aceras, salvo en la rectificación de alineaciones o cuando se estime oportuno por los Servicios Técnicos Municipales.

Cubierta:

La pendiente máxima de cubierta será del 60% y la mínima del 15%; sobre la misma no podrá sobresalir más elementos que chimeneas, antenas y elementos similares.

Los casetones de ascensores, si los hubiere, deberán estar comprendidos en el gálibo definido por una línea con inclinación de 45° desde la intersección de la cara superior del último forjado y el plano exterior de la cornisa. La cumbrera estará a menos de 3,50 m. de altura medida desde la cara superior del último forjado de piso.

La cubierta cumplirá con lo definido en la ordenanza de casco antiguo en zonas de aplicación de Tipología MC1, permitiéndose la solución de buhardillas. En las de aplicación de Tipología MC2, se permite la solución de buhardillas y cubierta plana.

Vuelos: Únicamente se permitirán los balcones, balconadas y cuerpos volados cerrados, estos últimos, de longitud máxima de 4,00 m. en calles iguales o mayores de 7,00 m. de ancho.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Usos característicos:

Residencial.

Usos compatibles:

Comercial: En edificio plurifuncional o exclusivo.

Oficinas: En edificio plurifuncional o exclusivo.

Dotacional: En edificio plurifuncional o exclusivo.

Aparcamiento: En edificio residencial en grado A, B, C, D y E.

Industrial: (Grado II) Tolerancia Industrial; (Grado III) Talleres Artesanales.

Agropecuario: Agrícola en grado A y C.

Ocio: En grado A y B.

Espacios libres”.

La Solana, 22 de julio 2013.-El Alcalde, Luis Díaz-Cacho Campillo.

Anuncio número 4794

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>