

ORDENANZA MUNICIPAL DE CONDICIONES ESTETICAS, DE SALUBRIDAD Y USO DE LA EDIFICACION

TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES

- Art 1 .- Objeto
- Art 2 .- Vigencia
- Art 3 .- Ámbito

TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

- Art 4 .- Alturas, usos e instalaciones en las fachadas y cubiertas
- Art 5 .- Elementos salientes
- Art 6 .- Medianerías
- Art 7 .- Cerramientos de locales

TÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

- Art 8.- Patios
- Art 9 Aparcamientos en los edificios

TÍTULO CUARTO: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

- Art 10.- Condiciones de los usos residenciales

TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES

Art. 1 Objeto

La presente ordenanza constituye una normativa complementaria Plan de Ordenación Municipal y regula, de conformidad con el art. 16 de la ley del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, Reguladora de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo1/2004, de 28-12-2004 por el que se aprueba el texto refundido de la citada ley) los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y cuantas otras condiciones, no definitorias de la edificabilidad y del destino del suelo.

Art. 2 Vigencia

La vigencia de esta Ordenanza, es, dado su carácter:

- A) Indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que se aprueben.
- B) Ligada a la vigencia del Plan de Ordenación Municipal que complementan.

Art. 3 Ámbito

Son de aplicación a las Actuaciones de Edificación, de Urbanización y de Instalación de Actividades, con el alcance que para cada clase se especifica.

TÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Art. 4 Alturas, usos e instalaciones en las fachadas y cubiertas.

1.-La altura mínima de planta en planta superiores a la baja se establece en un mínimo de 2,50 m., manteniéndose la altura máxima establecida en el Normativa General de Edificación del Plan de Ordenación Municipal en su artículo 6.2.5.5.del Plan de Ordenación Municipal de 3,00 m. L

a Altura Mínima para 1 planta se establece en 3,00 metros a la cornisa o alero que se forme.

2.- La relación entre número de plantas y altura máxima de cornisa: Será la establecida en la Normativa General de Edificación del Plan de Ordenación Municipal en su artículo 6.2.5.3. del Plan de Ordenación Municipal, pudiéndose rebasar esta altura máxima en 1,50 metros en aquellos edificios de cuatro plantas y de 0,80 metros en aquellos edificios de tres plantas cuando se proyecten con la altura comprendida entre la mínima y la máxima permitida por planta.

3.- Medición de la altura de la edificación: Esta se realizará conforme a lo establecido en la Normativa General de Edificación del Plan de Ordenación Municipal en su artículo 6.2.5.4. del Plan de Ordenación Municipal. En el caso de encontrarse la última planta retranqueada formando ático, la altura se medirá por la línea definida por la prolongación de la cara interior de este último forjado a la alineación de fachada, en vertical hasta la rasante del terreno.

4.- En el caso de solares que formen esquina entre dos calles con distintas alturas máximas permitidas, se autorizan las alturas correspondientes a la calle con mayor altura en la calle de menor altura en una longitud de fachada a ésta de 20 m. equivalente al fondo edificable.

5.- Altura en edificaciones existentes: En situaciones existentes, que no se encuentren en fuera de ordenación, que de conformidad con el planeamiento vigente pudieran optar por igual o mayor número de plantas, se permitirán éstas, aunque la altura que alcanzaren fuera superior a la máxima establecida en las presentes Normas, computándose por tanto a efectos de altura el número de plantas y no la altura reguladora.

6.- Construcciones por encima de la altura

- a) Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
- a.1) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con inclinación máxima de 30°
 - a.2) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa, ni ocupar más del 30 % de la superficie ocupada en planta.
 - a.3) Antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados elementos de cerrajería, y además,

torreones con una altura a su cornisa no superior a trescientos cincuenta (350) centímetros, si se autoriza específicamente.

- a.4) Los bajos cubiertas formados por la diferencia de la limitación de altura máxima entre el número de plantas máximas y la distancia de la rasante al alero o cornisa solo podrán destinarse a cuartos de instalaciones debidamente justificado su uso y su necesidad de implantación en cubierta.
- b) Por encima de la altura máxima de coronación que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - b.1) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Técnicas, y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - b.2) Los paneles de captación de energía solar.
 - b.3) Antenas y análogos.

9.- En las edificaciones de nueva planta o de reestructuración total que se ejecuten a partir de la entrada en vigor de la presente norma, la colocación de conductores, instalaciones o cables en las fachadas, incluidas las propias de los servicios e infraestructuras urbanas, tales como tendidos eléctricos, de alumbrado, telefónicos, de señal electromagnética, gas, etc.; que deban efectuarse por fachada se disimulará con efectividad, ejecutando su trazado paralelamente a las cornisas, bajantes exteriores, juntas de dilatación u otros elementos continuos verticales existentes y se adaptará el color de la canalización o cable al del paramento por el que discurra, si bien se procurará alojarlos en canalización integrada en la fachada .

El tendido de cableado por fachada para estar legitimado además de la licencia municipal deberá ostentar autorización de la propiedad privada afectada.

Art. 5 Elementos salientes

1.- Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada principal, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella. No se permiten vuelos a partir de la alineación interior, excepto aquellos que recaigan a espacios libres de parcela .

2.- No se permite sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas, ya sean cuerpos volados cerrados o abiertos (balcones, terrazas, etc)

La altura mínima de los vuelos sobre cualquier punto de la rasante de la calle será de 3,50 m y en las calles con pendientes se admite una altura mínima de 3,20.

Se prohíben los vuelos cerrados en calles de menos de 5,00 m de ancho. Para los cuerpos volados abiertos o cerrados, el vuelo máximo permitido será del 10 % del ancho de la calle con un vuelo máximo de 1,00 m, y sin que su proyección horizontal sobrepase el ancho de la acera.

Cuando el saliente del cuerpo volado cerrado sea mayor de 0,50 m la longitud de dicho cuerpo volado no podrá ser superior al 50% de la longitud de la fachada. Los cuerpos volados deberán quedar separados de los límites laterales de la fachada una distancia tal que queden incluidos dentro de un ángulo en planta de 60º y separados del lindero lateral como mínimo 0,60 m.

Los aleros de las edificaciones tendrán un vuelo máximo de 0,50 metros a materializar desde el vuelo máximo autorizado.

Art. 6 Medianerías

1.- Cuando como consecuencia de obras de nueva edificación resultaren, en la misma, medianerías visibles desde la vía pública cuya presencia fuere de gran relevancia, deberán ser tratadas en sus materiales de manera semejante a las fachadas de la edificación.

2.- Las medianerías visibles desde la vía pública se mantendrán en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, debiendo tener un color de la misma tonalidad que el predominante en la fachada. El Ayuntamiento podrá imponer como condición a las Obras en los Edificios, si no supone desvío de su objetivo, la obligación de tratamiento de las medianerías del edificio en cuestión.

Art. 7 Cerramientos de locales

a) Los locales situados en las plantas bajas de los edificios, en tanto no se destinen al uso correspondiente, deberán cerrarse en toda su altura con fábrica maciza o en celosía en los huecos previstos y con acabado en consonancia a los materiales empleados en fachada en el resto de fachada del local.

- b) Todo solar que sea resultante de una demolición y en tanto no se proceda a su edificación, dispondrá de cierre provisional hasta la realización de esta.

TÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE SALUBRIDAD Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Art. 8 Patios

El Plan de Ordenación Municipal establece tres tipos de patios:

- * patios de interior.
- * patios de fachada.
- * patios de manzana

Las condiciones particulares que deben reunir dicho patios son:

Patios de interior: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable con fines de iluminación y ventilación:

En los patios cerrados, la distancia entre parámetros enfrentados estará condicionada por su altura H y se atenderán a lo dispuesto en la Normativa general de edificación del Plan de Ordenación Municipal así como al Documento Básico HS de Salubridad del Código Técnico de la Edificación.

Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente escriturados y registrados.

Patios de fachada o abiertos: Es la superficie libre, originada por retranqueos de la fachada respecto a la alineación oficial

Las dimensiones de los espacios abiertos interiores para que no se consideren interiores las viviendas que a ellos tengan fachadas, serán como mínimo las siguientes:

- Hasta dos alturas, mínimo 64,00 m² siendo inscribible en la planta un cilindro de diámetro de ocho metros (Ø 8,00 m) en toda su longitud y si tiene solo entrada.
- Hasta tres alturas mínimo 196,00 m² siendo inscribible en la planta un cilindro de catorce metros de diámetro (Ø 14, 00 m) en toda su longitud cuando solo cuente con un acceso. Si tiene entrada y salida a la vía pública, una será abierta en toda su dimensión, el cilindro inscribible en la planta será de diez metros de diámetro (Ø10,00 m)

- Hasta cuatro alturas, mínimo 324,00 m² siendo inscribible en la planta un cilindro de dieciocho metros diámetro (Ø 18,00 m) en toda su longitud. Si tiene entrada y salida a la vía pública, una será abierta en toda su dimensión, el cilindro inscribible en la planta será de diez metros de diámetro (Ø10,00 m)

Las condiciones particulares, serán extensivas a solares que se puedan realizar patios de fachada y sean para la realización de proyectos unitarios, pudiéndose eximir del fondo edificable, siempre que la edificación mantenga la edificabilidad del solar definida por su alineación y fondo.

Patios de manzana: Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales.

Art. 9 Condiciones de aparcamientos en los edificios

1.- Se dispondrá en los edificios y en parcela privada, dotación de aparcamientos con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados conforme a la Normativa general de uso del Plan de Ordenación Municipal.

2.- El diseño y organización de los aparcamientos y garajes se ajustarán a las siguientes condiciones

Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura, como mínimo, con piso horizontal, con una profundidad de 4,50 metros como mínimo y una pendiente del 5 % máximo. El pavimento deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de doscientos cuarenta (centímetros 2,40 m.) medidos en cualquier punto de su superficie.

La rampa de acceso tendrá una pendiente máxima del 16 %.

La rampa en curva, su radio de curvatura en todo giro medido en el eje será de 6 metros como mínimo.

Las plazas de garaje tendrán unas dimensiones mínimas de 2,25 metros por 4,70 metros y en las plazas delimitadas por pared (plazas de extremo) tendrán 2,50 metros.

La anchura mínima del vial de acceso será para plazas en línea de 3,50 metros, para plazas enfrentadas de 4,50 metros y para plazas en batería 5,50 metros.

3.- Queda exento de la obligación de dotación de aparcamiento los siguientes supuestos, para los solares que den frente único a:

- A) calles de menos de 3 mts medidos en el punto más desfavorable.
- B) Aquellos supuestos que por sus características estime la Comisión Municipal de Urbanismo.
- E) En solares de superficie inferior a 200 m² y diámetro inscribible inferior a 15 mts, salvo en el caso de tratarse de residencial unifamiliar que será obligatorio.

4.- Podrá minorarse la dotación mínima de aparcamiento en aquellos solares de superficie inferior o igual a 300 m²s en que realizado un sótano destinado a garaje-aparcamiento, por aplicación de normas estatales, autonómica o locales de obligado cumplimiento, no puedan cumplir el estándar previsto en este artículo

TÍTULO CUARTO CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

Art. 10 Condiciones de los usos residenciales

Las siguientes condiciones complementan las normas zonales Z-1 y Z-2 del Plan de Ordenación Municipal presentes en el capítulo 12.

- Tipo de Edificación

En la Ordenanza Z-1 Casco Antiguo, la edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada para viviendas de la categoría A y de la categoría B, definidas en el Plan de Ordenación Municipal en la normativa general de uso y en particular el uso residencial.

En la Ordenanza Z-2 Casco Urbano Consolidado, la edificación se ajustará a la tipología de manzana cerrada para viviendas de la categoría A y de la categoría B, definidas en el Plan de Ordenación Municipal en la normativa general de uso y en particular el uso residencial.

- Patios

En la Ordenanza Z-1 Casco Antiguo Se estará en lo dispuesto en las Normas Generales de uso del Plan de Ordenación Municipal y la presente Ordenanza.

En la Ordenanza Z-2 Casco Urbano Consolidado Se estará en lo dispuesto en las Normas Generales de uso del Plan de Ordenación Municipal y la presente Ordenanza

- Fondo edificación.

En la Ordenanza Z-1 Casco Antiguo Se estará en lo dispuesto en las Condiciones Particulares para el suelo urbano. Se permite la ocupación de la totalidad del fondo del solar en planta baja para usos de almacén, garaje o comercio y viviendas estando estas sujetas a lo dispuesto en las normas generales de uso residencial del Plan de Ordenación Municipal.

En la Ordenanza Z-2 Casco Urbano Consolidado. Se estará en lo dispuesto en las Condiciones Particulares para el suelo urbano. Se permite la ocupación de la totalidad del fondo del solar en planta baja para usos de almacén, garaje o comercio y viviendas estando estas sujetas a lo dispuesto en las normas generales de uso residencial del Plan de Ordenación Municipal

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA

La presente Ordenanza será de aplicación a aquellos proyectos de Edificación cuyo visado por el Colegio Oficial correspondiente, sea posterior a la fecha de su entrada en vigor de la misma.

DISPOSICIONES FINALES

1.- La entrada en vigor de esta ordenanza supondrá la derogación de todas la anteriores disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en la misma.

2.- La presente Ordenanza entrará en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles a partir del día siguiente a que se publique su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Las Pedroñeras a 27 de septiembre de 2007

El Alcalde

Segismundo Jesús Esteban Iniesta