

INSTRUCCIÓN Nº 2 ACLARACIONES SOBRE ALGUNOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLMEDA DE LAS FUENTES (Aprobado definitivamente 13/octubre/2015, BOCM 23/octubre/2015)

0-INTRODUCCIÓN.

El PLAN GENERAL actualmente vigente para el término Municipal, una vez que ha entrado en vigor y transcurrido algún tiempo desde su aprobación definitiva, aconseja la incorporación de algunas aclaraciones al contenido interpretativo de algunos artículos en las citadas normas urbanísticas.

La praxis obtenida en su aplicación durante este tiempo nos ha sugerido una lectura más pausada y necesaria a fin de evitar dudas interpretativas especialmente en lo relativo a las ordenanzas de aplicación y las posterior ordenanza municipal reguladora de las Condiciones Estéticas del Suelo Urbano, las cuales fueron aprobadas en su última versión en sesión de Pleno de 30 de septiembre de 2016 definitivamente y publicadas en BOCAM nº 304 de 20 de diciembre 2016.

A ello cabe añadir que la positiva trayectoria en la aplicación de los anteriores documentos urbanísticos, una vez asumidos y respetados mayoritariamente por la ciudadanía, ha aconsejado a la Corporación Municipal una lectura refundida entre ambos documentos, tanto las NNUU del POGU como las Ordenanzas de Condiciones Estéticas. A ello debe incorporarse el respeto público continuado en la aplicación de las diferentes ordenanzas anteriores y las actualmente vigentes.

Al objeto de armonizar un antes y un después de la aprobación del plan vigente, se redacta el presente documento que pretende refundir los conceptos asumidos por la villa de la Olmeda durante los últimos treinta años y el contenido textual de la NNUU actuales.

En ningún momento es voluntad de esta Corporación provocar una modificación del plan General, si bien no se descarta a futuro próximo la revisión del documento o en su caso la incorporación de aquellas modificaciones que se consideren imprescindibles.

En todo caso tales ACLARACIONES una vez aprobadas en Pleno Municipal se deberán incorporar como tales al documento denominado VOLUMEN II NORMAS URBANÍSTICAS, a través de la tramitación correspondiente.

Este documento es considerado como un documento abierto a todos los efectos, que irá completándose paulatinamente según discurra en el tiempo el ejercicio edificatorio y nos sugieran nuevas aclaraciones que solo la experiencia nos irá señalando.

1/ ACLARACIÓN -COMPLEMENTO Nº 1 OBRAS DE ESCASA ENTIDAD

Documento para incorporar dentro del artículo 2.28 capítulo II.1

- En relación con el contenido del artículo 2.28, parece adecuado solventar la documentación que deberá acompañar a la solicitud de licencia, exclusivamente, a efectos técnicos, con el **PROYECTO BÁSICO** que desarrolle la edificación. El proyecto básico deberá incorporar las condiciones urbanísticas suficientes para poder evaluar una declaración a normativa.

Considerado que el proyecto básico desarrolla el contenido del artículo 2 de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de ordenación de la edificación LOE, tal documento se debe presentar **VISADO** en cumplimiento del art 2 “Visados Obligatorios” del R.D. 1000/2010 de 5 de agosto sobre Visado Colegial Obligatorio

- En desarrollo de la excepcionalidad referida en el artículo 2.2 de la LOE 38/99, se fijan los siguientes criterios de aplicación que deben concretarse en la documentación que se fija:

B.2 En cuanto a “la escasa entidad constructiva y sencillez técnica”.

La construcción para la que se solicita licencia no deberá superar los 25 metros cuadrados útiles y diseñada a base de Muros Portantes de carga de espesor no inferior a 25 cms con viguetas unidireccionales y apoyos a los citados muros portantes. La construcción se desarrollará **en una sola planta (sin sótano)**.

B.3 En cuanto al carácter “NO residencial “se entiende como tal las construcciones destinadas a oficina, garajes o dependencias auxiliares a la vivienda, trasteros... etc, es decir espacios no vinculados a la vivienda.

La documentación mínima obligatoria los efectos del artículo 4 “PROYECTO” de la LOE 38/99, que desarrolle esta construcción, será la siguiente:

CONTENIDO DE LA DOCUMENTACION PARA OBRAS DE ESCASA ENTIDAD CONSTRUCTIVA:

Memoria:

1. Memoria descriptiva

- Agentes
 - Promotor.
- Información previa
 - Datos del emplazamiento, normativa urbanística, definición y cumplimiento de los parámetros.
- Descripción del proyecto
 - Descripción general de las obras a ejecutar, programa de necesidades, uso previsto.

2. Planos

El proyecto contendrá tantos planos como sean necesarios para la definición en detalle de las obras.

- Plano de situación
 - Referido al planeamiento vigente, con indicación del norte geográfico
- Plano de emplazamiento
 - Justificación urbanística, alineaciones, retranqueos, etc.
- Planta general
 - Acotada y superficiada, con indicación de escala y de usos,
- Planos de cubiertas
 - Pendientes, puntos de recogida de aguas, etc.
- Alzados y secciones
 - Acotados, con indicación de escala y cotas de altura de planta, gruesos de forjado, alturas totales, para comprobar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos y funcionales.

3. Presupuesto

- Presupuesto aproximado

- Valoración aproximada de la ejecución material de la obra proyectada por capítulos. (Presupuesto de Contrata más IVA)

4. Dirección Facultativa de ARQUITECTO,

- Hojas de Dirección.
- Certificado de habilitación colegial.
- Posterior Certificado Final de Obra a los efectos de dar cuenta de la finalización de la misma, para el otorgamiento de la licencia de 1ª ocupación LPO, junto con la solicitud de la modificación catastral presentada.

2/ ACLARACIÓN Nº2 ARTÍCULO 4.03. FRENTE DE PARCELA

En el supuesto que se dé la circunstancia de que no exista documentación registral o documentación de propiedad suficiente, se podrá utilizar como documentación válida aquella que está recogida **EN CATASTRO** y/o modificada con certificación posterior a la aprobación del Plan General vigente.

3/ ACLARACIÓN Nº3 ARTÍCULO 4.15. FONDO MAXIMO EDIFICABLE

En el supuesto de dos o más líneas de fachada a la vía pública se considera también fondo máximo edificable, la línea definida por las paralelas a estas líneas de fachada.

4/ ACLARACIÓN Nº 4 ARTÍCULO 4.20. SUPERFICIE OCUPADA

A estos efectos y para su cálculo no se considerarán los aleros de la edificación.

5/ACLARACIÓN Nº5 ARTÍCULO 4.22. EDIFICACION BAJO RASANTE

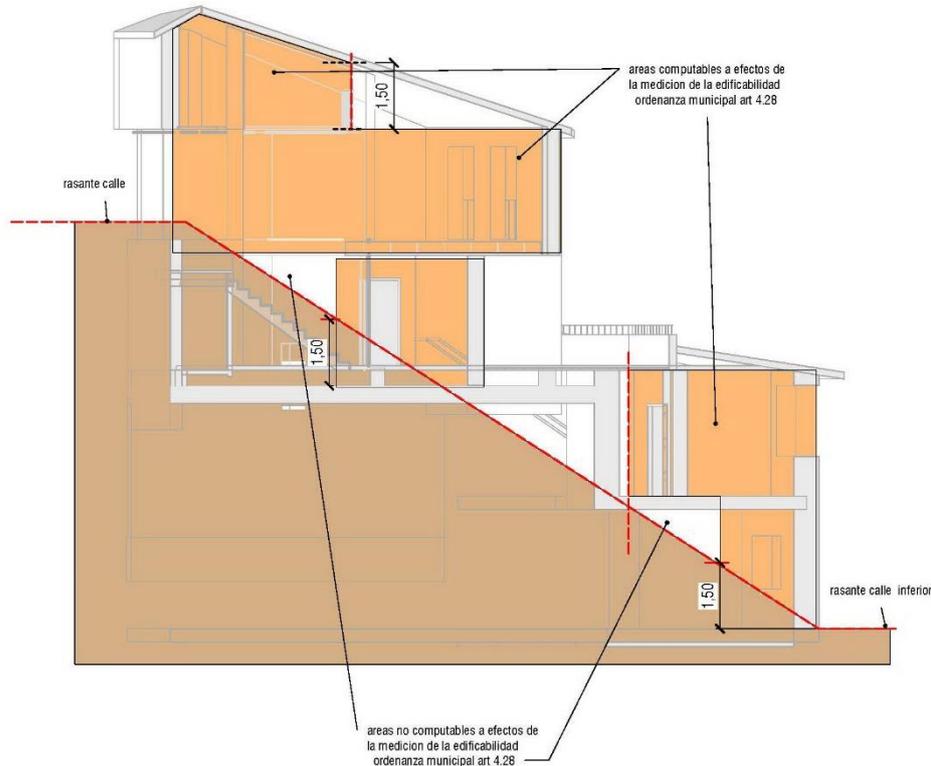
Los 1,5 m también podrán medirse en la edificación en contacto con el terreno original del solar no computándose a efectos de ocupación ni edificabilidad (ver aclaración nº 6)

6/ACLARACIÓN Nº6 ARTÍCULO 4.28. SUPERFICIE4 MAXIMA EDIFICABLE

Se añade al artículo:

“se excluye toda superficie edificada cuyo suelo se encuentre por debajo de 1,5 m respecto de la rasante del solar-terreno natural en contacto con la edificación.

A tal efecto se adjunta el esquema siguiente:



7/ ACLARACIÓN Nº7. ARTÍCULO 4.33. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION

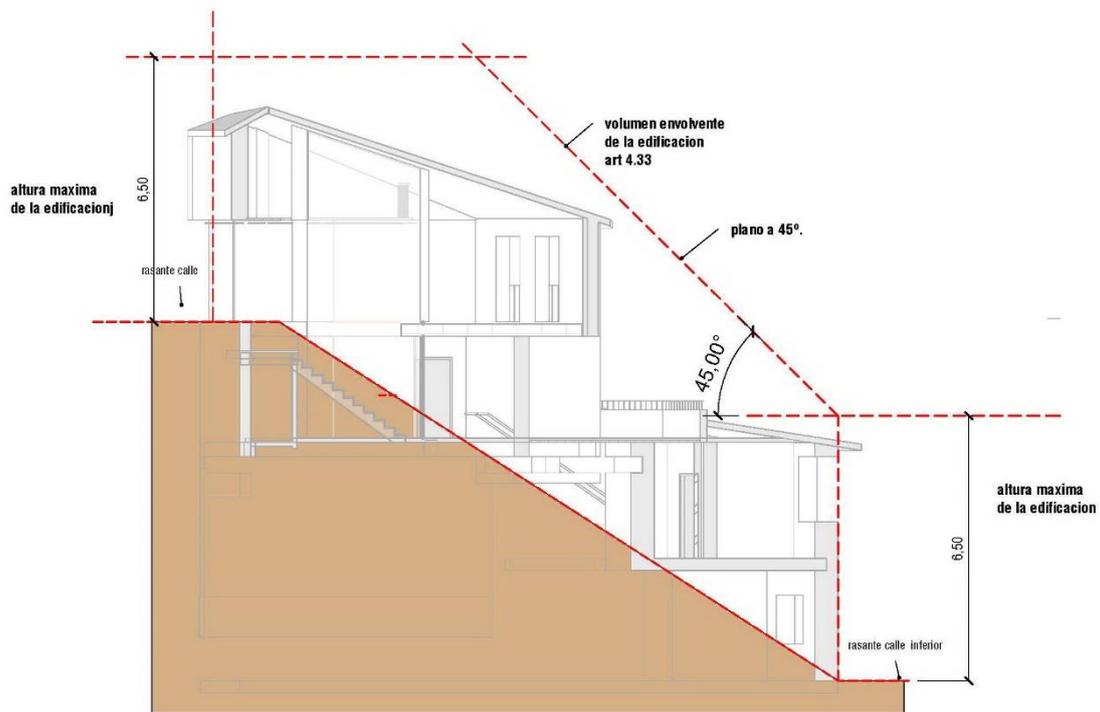
Donde se establecen los criterios para medición de alturas, se debe realizar una corrección del párrafo primero de los criterios, de manera que:

donde dice: “cuando *la diferencia sea superior a 1 m* “
debe decir: “cuando la diferencia **sea inferior a 1 m**”.

Los dos últimos párrafos quedan definidos de la siguiente manera:

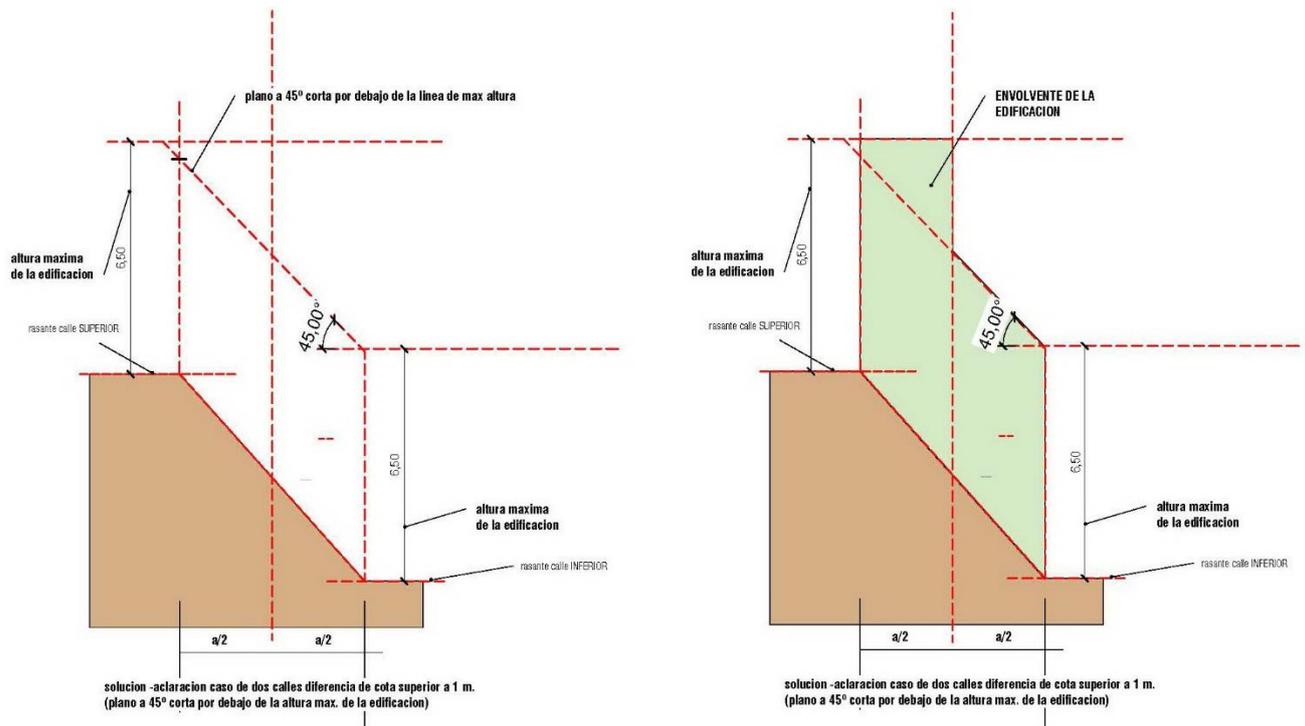
- *Si la diferencia de cotas entre las calles es superior (a 1 m.) se medirá la altura independientemente en cada fachada no superándose en ninguna de ellas la altura máxima fijada en la norma*
- *El volumen del edificio se resolverá de forma escalonada donde el mismo y en su totalidad debe quedar inscrito en el volumen envolvente definido por:*
 - *A. plano de fachada inferior con altura según norma.*
 - *B. plano a 45° trazado desde el punto de altura máxima de la fachada inferior*
 - *C. plano de fachada superior con la altura máxima según norma.*
 - *D. plano a 45° trazado desde el punto de altura máxima de la fachada superior*

Para mayor aclaración se presenta el siguiente esquema gráfico.



**solucion -aclaracion caso de dos calles diferencia de cota superior a 1 m.
(plano a 45° corta por encima de la altura max. de la edificación)**

En el supuesto de que el plano a 45° corte al plano de fachada superior en una altura inferior a la máxima permitida, según ordenanza, prevalecerá la altura máxima de la edificación manteniendo esta como máximo hasta el 50 % del fondo de la edificación. Para mayor aclaración se presenta el siguiente esquema gráfico:



Considerando la casuística tan diversa que existe en el suelo urbano actual de Olmeda de las Fuentes, el Ayuntamiento previo informe técnico municipal podrá adoptar otra solución no prevista en esta ordenanza pero que no altere el concepto de adaptación al terreno y el volumen aterrizado que se persigue como condición general.

8/ACLARACIÓN Nº8 ARTÍCULO 4.37 SEMISOTANOS

Al objeto de aclarar la divergencia entre este artículo y el 4.36 anterior, se añade y complementa el concepto de semisótano:

- en el segundo párrafo al fijar la altura en 100 cm se puede contradecir con dato de 150cm del artículo anterior 4.36, en consecuencia, la distancia de 100 cm sobre la rasante oficial del terreno y o acera pasa a 150 cm metros

9/ ACLARACIÓN Nº9 ARTÍCULO 4.53. ESTANQUEIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Se añade al artículo la obligatoriedad de la colocación de canalones y bajantes en las fachadas y cubiertas que desagüen a la vía pública. Todo ello como complemento y en el mismo sentido y configuración que el definido en el artículo 15 "cubiertas" de las normas estéticas vigentes

10/ACLARACIÓN N.º 10 ARTÍCULO 4.63 EVACUACIÓN DE HUMOS

Se añade la salvedad para la colocación de chimeneas o conductos de calderas de gas o Pellets cuya colocación sea a posteriori de la construcción del edificio y que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética y disminución de gases con efecto invernadero.

11/ ACLARACION Nº 11 art 4.79 CUBIERTAS

Respecto de las terrazas conformadas a través de una cubierta plana, la solución de “faldón hacia fachada” cuyo peto este separado mínimo 1,2m de la línea de alero, se considera conforme y cumplida la condición de “no visible” desde la vía pública.

12/ACLARACION Nº12 art 4.140 DIMENSION MINIMA.

Donde dice: “*establecido en el artículo 4.123*”, debe decir: art 4.142

13/ACLARACION art 4.146 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

El artículo se refiere exclusivamente a las obras de “nueva” construcción, lo cual contradice al contenido textual del art. 4.72. Se aclara que la dotación de aparcamiento **obligatoria** es de aplicación **exclusivamente a OBRAS DE NUEVA PLANTA**.

En el caso de obras de ampliación y/o rehabilitación, si la edificación original, es decir antes de la ampliación y/o rehabilitación, cuenta con plaza de aparcamiento, esta debe ser mantenida y cumplida la condición del art. 4.72.

Olmeda de las Fuentes
3 de abril 2020
El Concejal Delegado de Urbanismo