SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE LEZUZA

ANUNCIO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 28 de diciembre de 2021, ha aprobado definitivamente la modificación del Plan de Ordenación Municipal que a continuación se relaciona, lo que se publica a los efectos del artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y del artículo 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de dicha ley.

Modificación puntual número 5 del Plan de Ordenación Municipal de Lezuza que afecta a determinaciones de ordenación detallada que son:

– Mejorar la regulación del número máximo y mínimo de alturas en suelo urbano.

– Corregir regulaciones contrarias a los principios de accesibilidad en la vivienda.

– Adaptar la regulación del uso garaje a las necesidades de la población.

Todo ello con el objetivo de modificar, exclusivamente el título III: Condiciones generales de la edificación y título V: Normas zonales del documento número 5, normas urbanísticas, del vigente Plan de Ordenación Municipal.

Contra dicha aprobación podrá interponerse, potestativamente recurso de reposición ante el Pleno en el plazo de un mes, o recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de la presente publicación, ante la Sala de Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Siendo la redacción definitiva de los artículos del documento 5. “normas urbanísticas” del POM afectados por la modificación número 5, la siguiente:

Artículo 2.4.2 del título III:

2.4.2.– Alturas.

Altura máxima de la edificación.

– La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general de dos plantas (B+I) y/o 7 m de altura para uso residencial y de 15 m de altura para usos industrial y dotacional.

– En lo tramos urbanos de las carreteras CM-3152 a su paso por Lezuza y CM-3151 a su paso por Tiriez la altura máxima permitida será de 3 plantas (B+II) y/o 10,5 m para uso residencial y 15 m de altura para usos industrial y dotacional. Aplica a las calles paseo de la Libertad y avenida del Rey, en Lezuza; y a las calles Paseo de los Enamorados y calle del Rosario, en Tiriez.

– En todos los casos podrán construirse áticos o aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones del apartado 2.4.2.2 “Construcciones por encima de la altura máxima” y del apartado 2.4.3.3 “Áticos y bajo cubierta” de este capítulo II del título III.

– La altura máxima de edificación en función del ancho de la calle a la que de frente la fachada se ajustará a la especificada en el siguiente cuadro:

Calles	Altura máxima (metros)	N.º máximo de plantas
Paseo Libertad, avenida del Rey, paseo Enamorados, calle del Rosario	7	B+I = 2
General (cualquier anchura)	10,5	B+II = 3

– En calles de trazado existente se considerará como anchura de la misma el punto medio de cada tramo de fachada a efectos de determinar la anchura máxima edificable según el cuadro anterior.

– Se autorizará la ejecución de edificios con un mínimo de 1 planta (B). En el caso de que quedasen medianeras vistas, estas recibirán un tratamiento de acabado adecuado, como mínimo enlucido y pintado, cumpliendo lo previsto en el apartado 2.10.– Condiciones estéticas de este capítulo 2 del título III.

– La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m para uso residencial y de 15 m de altura para usos industrial y dotacional.

No obstante lo anterior, en aquellas calles en las que el 75 % de la longitud de fachadas de edificios conso-

lidados tengan altura de 3 o más plantas, se podrá sobrepasar la altura en una planta de 3 m máximo (siempre y cuando la fachada del nuevo edificio linde con uno de 3 o más plantas). La aplicación de tal circunstancia habrá de realizarse por los Servicios Técnicos Municipales otorgándose la correspondiente cédula urbanística.

En cualquier caso habrá de respetarse la restricción de altura máxima en función del ancho de la vía a la que de frente el solar.

Construcciones por encima de la altura máxima.

Sobre la altura máxima permitida solo se permitirá la construcción de áticos (según condiciones establecidas más adelante), las cubiertas o azoteas del edificio y las chimeneas y conductos de ventilación.

Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones, pero su construcción será incompatible con la construcción de áticos.

Las alturas máximas y mínimas libres entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

2.4.2.4.– Altura de las plantas.

Alturas máximas y mínimas:

	Planta baja y semisotano o sotano con acceso a nivel de calle	**Planta pisos y semisótano habitable**	**Sótano**
Máxima	4,50 m	3,00 m	3,00 m
Mínima	2,50 m	2,50 m	2,20 m

Reducciones de altura:

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseos la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

Artículo 2.4.3 del título III:

2.4.3.– Plantas (OD).

Entreplantas:

Solo se permitirán en plantas bajas y no ocuparán más del 50 % de la superficie de esta. Su superficie construida se agregará al cómputo total de la edificación a efectos de edificabilidad.

Las alturas libres entre pavimento y techo de la entreplanta y la del local resultante bajo la misma no serán inferiores a 2,20 m.

Áticos y bajo cubierta:

Se permiten con carácter general, con una ocupación máxima del 70 % de la última planta del edificio y retranqueada su fachada un mínimo de tres metros respecto de la fachada exterior del edificio.

Quedan prohibidos por encima de la planta retranqueada toda clase de construcciones como castilletes, cuartos roperos y otros similares, que deberán quedar englobados en él. Se autorizarán sobre su cubierta exclusivamente chimeneas, antenas, depósitos y accesos (ascensores y escaleras).

Artículo 2.5.– Condiciones de la edificación del título V:

2.5.2.– Ocupación máxima del suelo (OD).

El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4. del capítulo 3 del título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

En la planta baja la ocupación del solar podrá ser del 100 % para todos los usos, excepto en residencial que se tendrá que guardar el fondo máximo edificable.

2.5.3.– Edificabilidad neta (OE).

Será la que se derive de las condiciones generales de la edificación. Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el artículo 31 del texto refundido de la LOTAU.

2.5.4.– Parcela mínima (OD).

Se establece la parcela mínima edificable de 60 m^2 y de fachada mínima de 5 ml. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.

A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 60 m^2 y fachada mínima de 5 m.

2.5.5.– Altura de edificación (OD).

La altura máxima de la edificación, en general, será de 2 plantas (B+I) o 7 m.

En los tramos urbanos de las carreteras a su paso por Lezuza y Tiriez la altura máxima de la edificación será de 3 plantas (B+II) o 10,5 m.

En todo caso se permitirá la construcción de ático o bajo cubierta que no computará edificabilidad.

2.5.6.– Vuelos (OD).

Podrá ocuparse el 100 % de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del capítulo 3 del título III.

Se permitirán balcones entrantes que no podrán tener una profundidad superior a su altura ni a su anchura en caso de que sean el único espacio a través del cual se ventile o se ilumine alguna pieza vividera del edificio.

Los elementos salientes, jambas, molduras, pilastras, etc., en la planta baja, no podrán sobresalir más de 5 cm con respecto a la alineación exterior de la fachada.

En los patios de manzana no se permitirán vuelos de ningún tipo.

2.5.7.– Chaflanes (OD).

Se estará a lo dispuesto en el apartado 2.3.2. del capítulo 3 del título III de las presentes normas.

Artículo 3.4.3.– Usos compatibles del título V:

Comercial (TC), oficinas (TO), hostelero (TH), dotacional equipamientos categorías de infraestructuras-servicios urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios, educativo (DEDU), cultural-deportivo (D-CU-DE), administrativo-institucional (DAI) y asistencial (DSA), espacio libre y zona verde (DV). garaje categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª (DC), industrial de almacenaje (IA) e industrial productivo categoría 1.ª y 2.ª (IP). Residencial en categoría 2.ª, 3.ª (RC) y 4.ª (RP).

En Lezuza a 29 de diciembre de 2021.–El Alcalde, Alfonso Avendaño Sánchez. 23.732