

INTERPRETACIÓN SOBRE LOS ÁTICOS.

Ayuntamiento de Moncofa

Oscar Carbó Dolz, Secretario interventor del Ayuntamiento de Moncofa, provincia de Castellón

CERTIFICA: Que por el Pleno celebrado con carácter ordinario el 26 de febrero del 2.004, se adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo.

11 FIJACIÓN DEL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS ÁTICOS.

El secretario expone el informe técnico y jurídico emitido al efecto:

" ANTECEDENTES:

Fijación o determinación del criterio interpretativo de las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias en materia de áticos.

JUSTIFICACIÓN:

De acuerdo con las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento vigentes, el ático queda regulado en el art. 47 de las Ordenanzas Generales, no obstante, en las Ordenanzas particulares de los diferentes tipos edificatorios en Suelo Urbano Residencial, no se establece autorizar o denegar esta posibilidad. Queda, por tanto, una laguna en las determinaciones que regulan cada manzana, lo cual complica y dificulta en ocasiones la correcta interpretación de las Normas Subsidiarias.

Al mismo tiempo tal como viene pidiendo el mercado inmobiliario, hay una verdadera demanda de esta construcción, posiblemente por el soleamiento que ofrece esta última planta, en una zona de uso estival o de veraneo. Tal es el caso de los suelos ordenados recientemente en el término de Moncofa, ofreciendo en su tipología edificatoria la posibilidad de permitir el ático en la última planta. Nos referimos al sector "Belcaire Norte " o sector "C", ambos de uso residencial próximos a la playa.

Ante tal situación, a fin de establecer una interpretación clara, firme y definitiva de las Normas Subsidiarias en las zonas donde no se afirme o prohíba la edificación de áticos,

Se informa lo siguiente:

- 1.-** En aquellos sectores o unidades de actuación que tengan regulación propia de Normas de Edificación relativas a áticos, se estará estricta y literalmente a lo que establezcan estas normas.
- 2.-** En aquellos otros sectores de Suelo Urbano ya consolidado donde las Normas no establezcan, en el momento de aprobación del presente acuerdo la prohibición o autorización expresa de la edificación en áticos, se entenderá como una correcta interpretación de las vigentes Normas, y en particular de lo que señala el Art. 47. De las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias, lo siguiente:

a) Se entiende como posible la edificación de áticos por encima de la última planta establecida por las Normas siempre que queden retiradas 3,00 metros, como mínimo, del plano de fachada, coincidiendo con la alineación exterior del edificio. Sobre la citada edificación no habrá ninguna edificación. Solo se permite:

Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, equipos de acondicionamiento de aire y paneles de captación de energía solar con la altura que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o, si no las hay, las normas de buena práctica constructivas.

b) La edificación del ático tendrá una cornisa máxima de 3,20 metros sobre la altura del edificio.

c) Sobre la fachada retirada de los áticos se autorizan aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

d) Tanto el ático como su cubierta habrán de quedar completamente integrados debajo de la cubierta o plano inclinado a 45° que parta de la arista superior de intersección de la fachada con el techo de la última planta normal.

e) En relación con este apartado del Art. 47 no habrá ninguna posibilidad de atribuir ningún uso al espacio entre la cubierta que quede libre por la cubierta en plano inclinado.

f) Para resguardarse del sol se permitirá solamente toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizará por medio de guías metálicas ligeras, paralelogramos retráctiles en fachada u otros medios semejantes. No se autorizarán construcciones metálicas o de algún otro tipo de fijaciones en antepechos, cornisas o terrazas.

g) La superficie construida será computable a efectos de edificabilidad.

Los mencionados sectores donde se interpretará el Art. 47 de la Ordenanza de la manera señalada anteriormente, serán aquellos calificados como suelos urbanos de segunda residencia para viviendas en bloque plurifamiliar SU-5, SU-6 y SU-8, que no tengan ordenación propia específica que autorice o prohíba la edificación de áticos.

El presente acuerdo define de una manera definitiva la interpretación de las ordenanzas municipales en materia de áticos y se habrán de ajustar todas las actuaciones a desarrollar a estos criterios básicos e ineludibles de edificación.

Anexo justificativo de la edificabilidad:

A fin de no aumentar la edificabilidad que determinan las Normas Subsidiarias por las manzanas SU-5, SU-6 y SU-8, en concordancia con el apartado f se aclara a través del presente anexo cual es la correspondiente a cada una de ellas. De esta forma no cabe la justificación de estándares por aumento de la edificabilidad, que exige el Reglamento de planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Las determinaciones particulares establecen:

Manzanas con tipología SU-5

Edificación cerrada

Número de plantas Av. Mare Nostrum PB+4

Número de plantas en el resto de la zona
PB+3

Lo que equivale a una edificabilidad de 5 y 4
m²/m² respectivamente.

Manzana con tipología SU-6:

Ocupación máxima 70 %

Num de Plantas PB+3

Lo que equivale a una edificabilidad de
 $4 \times 0,70\% = 2.8 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Manzana con tipología SU-8:

Establecidq en 2m²/m² "

En consecuencia el pleno acuerda aprobar el informe de los técnicos por unanimidad y fijar el criterio de interpretación de las Normas Subsidiarias en relación a los áticos.

Y para que así conste y produzca los efectos oportunos, expido el presente certificado

El secretario

V.I. PL el alcalde

José Vicente Isach Clofent

Moncofa 3 Marzo de 2.004