

**DIRECCION GENERAL DE GESTION ECONOMICA
E INFRAESTRUCTURAS**

A la atención de DOÑA VICTORIA GOMEZ GUIJARRO
ARQUITECTO

Toledo, 23 mayo 2014

Estimada Victoria:

Conforme a la aclaración que me solicitas te indico que durante la realización del documento de parcelación que os he redactado se realizó la consulta al Arquitecto Municipal sobre si era preciso indicar o estimar los metros cuadrados asignados a cada parcela bajo rasante, tanto de su explicación como de la lectura de los artículos del POM, que te reseño a continuación, se deduce que no existe limitación en cuanto a los metros cuadrados que se pueden construir bajo rasante, y que estos no consumen edificabilidad (**Art.264**) , por esto no se ha definido o limitado este parámetro en la parcelación....fíjate que la norma habla de hasta tres sótanos... (**Art.291**) con la posibilidad de una vez justificado por las necesidades del edificio poder realizar más te adjunto extracto de los artículos del POM que te indico .-

Art.264 (OE) Edificabilidad: Se define como la relación entre la superficie total edificada de una parcela entre la superficie de suelo de la misma parcela.

Se fijarán la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable. Corresponde a la superficie ocupada sobre rasante. **La superficie ocupada bajo rasante no computará edificabilidad.** En el caso de los usos lucrativos bajo rasante, estos deberán tener comunicación directa con la planta baja y en este caso si computarán edificabilidad.

Art.272 (OD) Sótano y semisótano:

Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación.

Art.286 (OE) Edificabilidad:

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, sobre rasante.

La medición de la edificabilidad se efectuará conforme a lo establecido en el artículo de "superficie total edificada" del presente capítulo de estas Normas Urbanísticas.

La edificabilidad bruta de Plan Parcial o del correspondiente instrumento de desarrollo en suelo urbano se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a los mismos o, en su caso de cada Unidad de Actuación.

Para el establecimiento de la cota de la planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a) En caso de que la parcela estuviera edificada, la citada cota será la de la planta baja existentes.
- b) Se podrá ajustar en la primera crujía en +0.6 metros de altura para adaptarse al terreno en el interior de la manzana.
- c) Las siguientes crujías deberán adaptarse a los diferentes niveles resultantes de la pendiente natural del terreno con un ajuste equivalente a una planta.
- d) Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará en el punto medio de cada frente.
- e) Tanto si el frente es a una calle como a dos calles contiguas, se tomará el punto intermedio del total desarrollo, y siempre que no se produzca un desnivel respecto a al a calle de +-1.5 metros, en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de 5m, medidos desde la medianera o desde el punto de inflexión de los frentes. Por defecto este tramo nunca será inferior a 5 metros.
- f) De la aplicación de los criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida en la parcela.

Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentra a una altura igual o superior de 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso (si bien en este caso deberá garantizarse el acceso al edificio mediante un itinerario accesible desde la vía pública en alguno de los puntos del perímetro).

Art.291 (OD) Sótanos y semisótanos:

Los sótanos deberán tener ventilación suficiente.

No se permiten viviendas en sótanos y semisótanos. Solamente se permitirá el uso residencial en semisótano cuando esté vinculado a la planta superior y tengan condiciones de exterioridad, y en su caso, computen de acuerdo a la ordenanza de aplicación.

La altura libre no podrá ser inferior a dos metros en piezas no habitables.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 10 metros bajo la rasante de la acera terreno. Se permiten tres plantas cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y en ningún caso, la cota más distanciada de la rasante, se utilice para almacenamiento de usos peligrosos.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar sótanos que no cumplan las limitaciones en el mismo previstas, siempre que se justifique adecuadamente la necesidad, por acuerdo expreso al respecto.

Los sótanos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan de Ordenación Municipal que no cumplieran tales condiciones quedan dentro de la ordenación.

Atentamente, y quedando a su disposición para cualquier aclaración,

Luis Emilio Cobos Gil
NIF 3.827.569-R