BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA

Administración: Excma. Diputación Provincial. Pza. Moreno, N.º 10.

Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 80, fecha: lunes, 28 de Abril de 2025

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS DEL CAMPO

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 BIS DEL POM

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero (TRLOTAU) y en el artículo 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Castilla-La Mancha 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 248/2004 de 14 de septiembre (RPLOTAU), se hace pública la adopción, por mayoría absoluta, del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cabanillas del Campo en sesión celebrada el 24 de abril de 2025, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 2 BIS del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo, y que figura como Anexo de este anuncio, incorporándose en el mismo los recursos que caben contra dicho acuerdo, así como las correspondientes Normas Urbanísticas de la innovación aprobada. Esta publicación determinará los efectos señalados en el artículo 42.2 TRLOTAU y en el artículo 157.2 RPLOTAU.

Cabanillas del Campo, 24 de abril de 2025. Fdo: El Alcalde, José García Salinas

«Antecedentes y fundamentos de Derecho

I.- Por providencia de la alcaldía de 24 de octubre de 2024 se ordenó que por los servicios técnicos municipales se redactase una propuesta de modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (POM) que llevara a efecto las innovaciones señaladas en dicho acto administrativo, circunscritas a la nueva redacción de algunos preceptos de las normas urbanísticas, al objeto de mejorar en aspectos concretos y adecuarlos a las actuales circunstancias, acoger determinadas demandas derivadas de la actual situación del mercado inmobiliario, y, finalmente, mejorar determinados aspectos técnicos y jurídicos de la misma,

detectados en la práctica diaria, señalando que sería la nº 2 BIS de las tramitadas, y que se siguiera de oficio con la tramitación legal preceptiva de la misma.

II.- Una vez redactada la versión inicial para información pública y concertación de la Modificación Puntual nº 2 BIS del POM, Con fecha 28 de octubre de 2024 se solicitaron los informes de concertación administrativa que se consideraron procedentes conforme a la naturaleza y alcance de la innovación, en concreto, a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y a la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible la preceptiva solicitud de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, acompañada del oportuno Documento Ambiental Estratégico.

III.- Con fecha 28 de octubre de 2024 se publicaron sendos anuncios en el periódico de Guadalajara, Nueva Alcarria, y el 30 de octubre de 2024, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, sometiendo a información pública por el plazo de un mes el proyecto de modificación elaborado y el expediente tramitado, no habiéndose presentado alegaciones al respecto, conforme al certificado obrante en el expediente.

IV.- Con fecha 12 de diciembre de 2024 la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible remite su informe sobre la referida modificación señalando literalmente lo siguiente: “las modificaciones que se han detallado anteriormente se pueden considerar modificaciones ultramenores: ya que dichas modificaciones de planeamiento no entrañan un incremento de la edificabilidad y el porcentaje de ocupación máxima permanece estable. Por lo tanto, no se prevén efectos diferentes respecto a la anterior versión del POM en su ámbito y tampoco en su zona de influencia. Únicamente afecta a suelo clasificado como urbano. Como conclusión se puede determinar que la citada modificación puntual nº 2 BIS del POM de Cabanillas el Campo (octubre de 2024) no requiere ni siquiera una evaluación ambiental estratégica simplificada.”

V.- Con fecha 4 de febrero de 2025 se recibe requerimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento requiriendo la incorporación de la documentación con relación a la información pública, publicación en un periódico y certificado de secretaría con resultado de las alegaciones, junto con los informes sectoriales de las administraciones públicas existentes en dicho expediente, todo lo cual se remite a dicha Delegación en esa misma fecha.

VI.- Con fecha 31 de marzo de 2025 se recibe en este Ayuntamiento el certificado del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 26 de marzo de 2025 sobre la citada Modificación, en la que sobre la base del informe del servicio de urbanismo de 7 de febrero de 2025, se acuerda: “Emitir informe favorable preceptivo de la Modificación Puntual nº 2 BIS del POM de Cabanillas del Campo (Guadalajara), conforme a lo dispuesto en los Art. 36.2.B) del Decreto Legislativo 1/2023 de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), el art. 135.2.b) del RP del TRLOTAU y 10.1 a) del Decreto 235/2010, cuyo objeto es:

- Modificación del artículo 38 del POM, relativo a la caducidad de las licencias.
- Modificación del artículo 77 del POM, relativo a las ordenanzas de la edificación y fichas de las unidades de actuación, en concreto de la Ordenanza nº 3, Residencial Unifamiliar, contenida en aquel, al objeto de clarificar la redacción de la condición de forma relativa a la "Tipología de cubierta".
- Modificación del artículo 77 del POM, relativo a las ordenanzas de la edificación y fichas de las unidades de actuación, en concreto de la Ordenanza nº 8, Terciario-Comercial, contenida en aquel, al objeto de ampliar la superficie mínima del Grado 1ª.
- Modificación del artículo 77 del POM, relativo a las ordenanzas de la edificación y fichas de las unidades de actuación, en concreto de la Ordenanza nº 10, Uso Industrial, contenida en aquel, al objeto de unificar la altura máxima de cornisa en consonancia con la definición en otros ámbitos urbanísticos del municipio regidos por las ordenanzas de sus propios Planes Parciales.

El Ayuntamiento-Pleno podrá aprobar definitivamente esta Modificación Puntual conforme al artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, observando en su tramitación y aprobación las prescripciones de procedimiento establecidas por dicha Ley y su Reglamento. Según lo establecido en el artículo 158 del RP, el Ayuntamiento deberá aportar dos copias del documento completo a este Servicio de Urbanismo, en formato papel, correctamente encuadernadas y diligenciadas con la aprobación definitiva, para su posterior consulta e incorporación al archivo de la Consejería de Fomento de Guadalajara. Asimismo, se comunica al Ayuntamiento que, conforme al art. 42.2 del TRLOTAU, deberá proceder a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, el acuerdo de aprobación definitiva de esta modificación puntual y sus normas urbanísticas y en el Diario Oficial de Castilla La Mancha el acuerdo de aprobación definitiva, en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento, a fin de que esta modificación del planeamiento tenga eficacia."

VII.- Sin perjuicio del resto de normas y principios aplicables de nuestro ordenamiento jurídico, las normas de principal aplicación son las siguientes, teniendo en cuenta que, salvo indicación expresa, todas las referencias normativas se refieren a los textos actualmente vigentes, incluyendo en consecuencia las modificaciones que hayan podido sufrir los textos originales:

a. Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).
b. Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RAE).
c. Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RDU).
d. Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio

y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU).

e. Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (NTP).
f. Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1.998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RSR).
g. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
h. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS).
i. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
j. Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (ISR).
k. Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DTAU).

VIII.- La presente Modificación Puntual nº 2 BIS del Plan de Ordenación Municipal (POM) se ha tramitado de oficio por el propio Ayuntamiento de Cabanillas del Campo. Transcurridos más de 20 años de aplicación del POM se entiende conveniente su modificación puntual, circunscrita a la nueva redacción de algunos preceptos de las normas urbanísticas, al objeto de mejorar en aspectos concretos y adecuarlos a las actuales circunstancias, acoger determinadas demandas derivadas de la actual situación del mercado inmobiliario, y, finalmente, mejorar determinados aspectos técnicos y jurídicos de la misma, detectados en la práctica diaria. Podría abordarse la modificación de más preceptos, pero sin perjuicio de hacerlo con posterioridad, la presente modificación aborda algunos de los aspectos considerados más relevantes y apremiantes. En todo caso, el alcance de esta modificación, solamente afecta a las normas urbanísticas de la ordenación detallada de conformidad con lo expuesto. Dichas modificaciones son las siguientes:

a. Modificación del artículo 38 del POM, relativo a la caducidad de las licencias.
b. Modificación del artículo 77 del POM, relativo a las ordenanzas de la edificación y fichas de las unidades de actuación, en concreto de la Ordenanza nº 3, Residencial Unifamiliar, contenida en aquel, al objeto de clarificar la redacción de la condición de forma relativa a la “Tipología de cubierta”.
c. Modificación del artículo 77 del POM, relativo a las ordenanzas de la edificación y fichas de las unidades de actuación, en concreto de la Ordenanza nº 8, Terciario-Comercial, contenida en aquel, al objeto de ampliar la superficie mínima del Grado 1ª.
d. Modificación del artículo 77 del POM, relativo a las ordenanzas de la edificación y fichas de las unidades de actuación, en concreto de la Ordenanza nº 10, Uso Industrial, contenida en aquel, al objeto de unificar la altura máxima de cornisa en consonancia con la definición en otros ámbitos

urbanísticos del municipio regidos por las ordenanzas de sus propios Planes Parciales.

Al objeto de mejorar la seguridad jurídica en su aplicación, la redacción de los preceptos afectados por la modificación se formula por artículos completos, conforme al texto obrante en la propia Modificación.

Tal como ha quedado acreditado en el expediente, la Modificación afecta exclusivamente a las determinaciones de la Ordenación Detallada del POM, definidas a sensu contrario en el artículo 6 POM.

Por lo demás, no se modifica ningún parámetro preestablecido de densidades edificatorias máximas e intensidades, no se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, ni se desafecta el suelo de un destino público o se descalifican terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler; no comporta una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres; no incrementa la edificabilidad o la densidad, siendo una modificación menor del Plan sin efectos significativos en el medio ambiente dado el contenido de la misma.

IX.- La Modificación, elaborada por los servicios técnicos y jurídicos municipales, ha sido sometida al preceptivo periodo de información pública sin que se hayan formulado alegaciones con relación a la misma. Igualmente, la Modificación ha sido informada favorablemente por la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible tal como se ha reproducido en el Antecedente IV de la presente resolución. Asimismo, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, ha emitido el informe preceptivo previsto en el artículo 135.2.b) RPLOTAU cuyo objeto es confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas aun cuando se trate de modificaciones de la ordenación detallada (OD) de estos Planes, siendo de carácter favorable, tanto en sus aspectos materiales como procedimentales.

Finalmente, se ha emitido por el Secretario General del Ayuntamiento informe jurídico en forma de informe-propuesta de resolución e informe preceptivo de Secretaría de carácter favorable.

A la vista de todo lo actuado y de las normas aplicables a ello, se puede concluir que la Modificación Puntual nº 2 BIS del POM y el procedimiento tramitado al efecto, se ajustan al ordenamiento territorial y urbanístico, así como al resto del ordenamiento jurídico, por lo que procede su aprobación definitiva.

X.- Conforme al artículo 22.2.c) LBRL en relación con el artículo 152.2 RPLOTAU, la aprobación definitiva de la innovación que nos ocupa corresponde al Pleno mediante acuerdo adoptado por mayoría absoluta del número legal de miembros del mismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 47.2.ll) LBRL.

En virtud de lo expuesto, el Pleno RESUELVE:

«Primero.- Se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 2 BIS del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo, por el que se modifican los artículos

38 y 77 de las Normas Urbanísticas del citado instrumento, conforme al Proyecto elaborado por los servicios técnicos municipales obrante en el expediente, y cuyo texto articulado, que contiene sus Normas Urbanísticas, por artículos completos, figura como Anexo de este acuerdo.

Segundo.- La presente Modificación entrará en vigor conforme a lo determinado en la Disposición final única del Texto Articulado de sus Normas Urbanísticas.

Tercero.- Este acuerdo se publicará íntegramente junto con el Texto Articulado de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, y adicionalmente, se publicará el acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Cuarto.- El Ayuntamiento aportará dos copias del documento completo a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara en formato papel, correctamente encuadernadas y diligenciadas con la aprobación definitiva, para su posterior consulta e incorporación al archivo de la Consejería de Fomento de Guadalajara.

Quinto.- El Ayuntamiento tendrá a disposición de los ciudadanos copias completas de los instrumentos urbanísticos vigentes ahora modificados y publicará por medios telemáticos el contenido actualizado de los mismos.

Sexto.- Se faculta al señor Alcalde para dictar cuantos actos, suscribir cuantos documentos y realizar cuantas acciones sean precisos para llevar a efecto los apartados anteriores de este acuerdo, impulsándose el procedimiento por el citado órgano en todos sus trámites no resolutorios y actos de mera tramitación, sin perjuicio del ejercicio de las atribuciones que le son propias.

Séptimo.- Este acto administrativo tiene carácter resolutorio y pone fin a la vía administrativa. Contra él se podrá interponerse directamente recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación del mismo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, de conformidad con los artículos 8.1, 10.1.a) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Asimismo, podrá interponerse cualquier otro recurso que se estime oportuno».

ANEXO:

Texto articulado de la Modificación Puntual nº 2 BIS del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo.

Artículo único.- Modificación del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo.

Las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo, aprobado definitivamente mediante acuerdo de 26 de abril de 2005 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara, quedan modificadas como sigue:

Uno.- Se modifica el artículo 38, que queda redactado del siguiente modo:

ARTICULO 38. VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS Y DE LAS DECLARACIONES RESPONSABLES.

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico, para las autorizaciones en suelo rústico, las licencias urbanísticas de obras contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de las mismas.
3. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:
    a. Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia para iniciar las obras.
    b. Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.
    c. El plazo final de duración será el previsto en proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.
4. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 162.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la persona interesada, previa solicitud, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en los apartados anteriores, cuando la paralización se deba a causas no imputables al promotor de la obra, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede. En todo caso, la licencia prorrogada deberá ser conforme con la ordenación vigente al tiempo de la concesión de la prórroga. En todos los casos de prórroga, su concesión implicará la liquidación de tributos en un

porcentaje del cien por cien de la tasa normal por las obras pendientes de realizar.

5. El órgano competente para conceder las licencias urbanísticas declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la licencia, previo expediente tramitado al efecto, una vez acreditado el transcurso de los plazos previstos en los apartados anteriores, así como de las prórrogas que en su caso se hubiesen otorgado. La declaración de caducidad de una licencia requiere la cumplimentación de los siguientes trámites:
    a. Comunicación, en su caso, a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
    b. Informe técnico, que verifique el incumplimiento voluntario de los plazos previstos en la licencia.
    c. Informe jurídico.
    d. Audiencia a las personas interesadas.
6. La declaración de caducidad de la licencia debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, se extinguirá la autorización que la misma comporta. Para comenzar o terminar los actos para los que fue concedida la licencia es preciso obtener una nueva licencia urbanística; en tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, previa autorización u orden de la Administración municipal.
7. El Municipio, cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que al efecto se conceda, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, dará lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia.
8. Sin perjuicio de su adaptación a su especial régimen jurídico, las actuaciones de obras e instalaciones sujetas a Declaración Responsable conforme al artículo 157 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, tendrán la vigencia prevista en el número 3 del presente artículo, computados desde el día siguiente a la finalización de los plazos de antelación previstos en el artículo 158 de la citada Ley, y estarán sujetas al régimen de prórroga y caducidad previsto en el presente artículo.

Dos.- Se modifica el artículo 77, Ordenanza nº 3. Residencial unifamiliar, que queda redactado del siguiente modo:

Ordenanza nº 3: Residencial unifamiliar

OBJETIVOS	• Desarrollar y completar el suelo urbano de uso residencial unifamiliar. • Foco de atracción de nuevos asentamientos residenciales completando la trama urbana. • Ofrecer una opción residencial de vivienda jardín. • Aumentar la independencia de la vivienda. • Mejora de la calidad residencial.
DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS	- Vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada, retranqueadas a vial con jardín individual. - La composición será libre manteniendo siempre criterios unitarios que respondan a soluciones arquitectónicas coherentes con el medio donde se enclavan.

GRADO1º	• Parcela mayor o igual a 150 m2 y menor de 250 m2. para vivienda unifamiliar adosada o multifamiliar.
GRADO2º	• Parcela mayor o igual a 250 m2 y menor de 500 m2, para tipología pareada. Mediante Estudio de Detalle se permitirá la tipología adosada.
GRADO3º	• Parcela mayor o igual a 500m2 para vivienda aislada.
OBRAS ADMISIBLES	
	- Se realizará OBRA NUEVA, REHABILITACIÓN, REFORMA, AMPLIACIÓN Y CONSERVACIÓN.
CONDICIONES DE USO	
	Uso principal: • Residencial . Usos pormenorizados: • Residencial privado en vivienda unifamiliar • Residencial público Usos Compatibles: • Comercial en todas sus categorías • Terciario en todas sus categorías • Dotacional • Relacionado con el transporte categorías 1ª y 2ª • Industrial categorías 1ª y 2ª Nota: la proporción del uso compatible comercial e industrial en edificios con uso residencial, podrá representar como máximo el 50% de la superficie construida o en cualquier caso, toda la autorizada en planta baja. Usos prohibidos: • Vivienda colectiva o multifamiliar excepto en Grado 1º y los no especificados.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

	1er grado	2º grado	3er grado
Edificabilidad neta en m2/m2	1,00	0,65	0,45
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--	--	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--	--	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	6	9	12
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	2	2	2
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	7,50(2)	7,50	7,50
Altura máxima de planta baja en ml.	4,00	4,00	4,00
Altura mínima de pisos en ml.	2,85	2,85	2,85
Ocupación máxima	70%	50%	40%
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m2	150	250	500
Vuelos y salientes en ml	-	-	-
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	3	3	3
Retranqueo a linderos laterales	3 (1)	3 (1)	3
Retranqueo a fondo de la edificación	3	3	3
Tipología de cubierta	Inclinada con un máximo de pendiente del 35% o plana		
Cámara de cubierta	Sí	Sí	Sí

(1) Los retranqueos laterales serán de 3 metros salvo en los linderos compartidos de las tipologías adosada y pareada.

(2) En Grado 1º, en caso de vivienda multifamiliar se podrá llegar hasta 8,50 metros de altura.

OTRAS CONDICIONES DE LA ZONA

CONDICIONES ESTÉTICAS

• Los edificios a construir deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje, denegándose la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto. • En los cerramientos predominarán los colores naturales del ladrillo y los revocos lisos en tonos claros, ocres, rojizos o terrosos pardos y sienas. Se renunciará por tanto a la utilización de colores llamativos o acabados metalizados como pauta general. • En carpinterías se prohibe expresamente el aluminio en su color. • En el caso de retranqueo de la edificación, el cerramiento a vía pública no podrá ser de malla metálica y presentará características similares a las de la edificación.

CONDICIONES PARTICULARES

• No se adosarán tiras interrumpidas, por calles o espacios verdes, de mas de ocho viviendas. • La Ocupación bajo rasante viene regulada en el punto 15 del artículo 67. • Será de obligado cumplimiento reservar las plazas de aparcamiento previstas en el artículo 70. • Las parcelas unifamiliares organizadas en condominios con zonas comunitarias (juego de niños, deportes, piscina, etc...) podrán disponer de parcelas privativas inferiores a la mínima, siempre y cuando el total de viviendas y zonas comunes cumplan la superficie mínima de parcela exigible por vivienda. • Se permite el adosamiento a linderos de edificaciones, con altura máxima de 3,50m. a cumbrera, de una sola planta y una superficie máxima de 25 m2. que no computa en la edificabilidad. • En suelo urbano consolidado, donde no se distinguen los grados, las parcelas mínimas serán: + En Suelo proveniente de Suelo Urbanizable: las correspondientes parcelaciones de sus Proyectos de Reparcelación, no permitiéndose nuevas parcelaciones que aumenten densidades de viviendas definidas en planeamientos anteriores. + En Suelo proveniente de las antiguas Unidades de Actuación en Suelo Urbano: la parcela mínima es 250 m2. Por tanto se estará siempre en grado 2º. • En grado 3º se podrán adosar las viviendas aisladas con acuerdo entre colindantes y proyecto conjunto o ejecución simultánea.

Tres.- Se modifica el artículo 77, Ordenanza nº 8. Terciario-Comercial, que queda redactado del siguiente modo:

Ordenanza nº 8: Terciario-Comercial

1.- Objetivos:

a. Organizar y regularizar las edificaciones de uso terciario y comercial siempre que se ubiquen en edificios exclusivamente dedicados a estos usos.
b. Normalizar los resultados arquitectónicos de los usos públicos y privados de servicios administrativos profesionales.
c. Proporcionar un uso necesario en función de la demanda actual y futura para mejorar el nivel y la calidad de vida de la población.

2.- Definición, grados y tipologías: edificación sobre alineación a vial o aislada, según su ubicación. Se distinguen los siguientes grados:

a. Grado 1º: edificación en parcela superior a 8.000 m^2.
b. Grado 2º: edificación en parcela igual o inferior a 8.000 m^2.

3.- Obras admisibles:

a. Obras de nueva planta.
b. Obras de reforma, conservación y acondicionamiento.
c. Obras de demolición.
d. Obras complementarias.

4.- Condiciones de uso:

a. Uso principal:
    1. Terciario en su categoría 2ª y 3ª.
    2. Comercial y de Almacén en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª.
    3. Residencial categoría 2ª: uso residencial público.
    4. Relacionados con el transporte en todas sus categorías.
    5. Industrial en su categoría 1ª, 2ª y 4ª, con las condiciones particulares que se señalan en el apartado 5 de esta Ordenanza.
b. Usos compatibles:
    1. Dotacional.
    2. Uso de vivienda exclusivamente para uso de guarda o vigilancia.

c. Usos prohibidos:
    1. Uso residencial privado salvo lo indicado en el apartado anterior y sin perjuicio de las condiciones particulares que se señalan en el apartado 5 de esta Ordenanza.
    2. Los no contemplados.

5.- Condiciones de edificabilidad y forma:

	Grado 1	Grado 2
Edificabilidad neta en m2/m2	1,00	1,00
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones en ml	25	16
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	3	2
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	12,00	8,00
Altura máxima de planta baja en ml.	-	-
Altura mínima de pisos en ml.	-	-
Ocupación máxima	40%	50%
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m2	8.000	500
Vuelos y salientes en ml	-	-
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	5	5
Retranqueo a linderos laterales en ml	5	3

Retranqueo a fondo de la edificación en ml	5	3

6.- Condiciones particulares:

a. El artículo 70 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos
b. En caso de situación en edificio exclusivo de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma, serán iguales a los de los usos característicos.
c. En el uso industrial en su categoría 2ª, industria no inocua compatible con la vivienda, se permiten los talleres de reparación, no siendo de aplicación las limitaciones de potencia y sonido establecidas para la misma, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en la Ordenanza municipal reguladora para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.
d. En el uso residencial privado aplicable a la zona de ordenación urbanística UD-5, grado 2º, exclusivamente se permitirá la vivienda unifamiliar para custodiar la instalación, con la limitación de densidad de 1 vivienda cada 500 m^2 de parcela.
e. En la zona de ordenación urbanística UD-5 grado 2º, y con relación a la aplicación del retranqueo a linderos laterales, se permitirá el adosamiento de construcciones con acuerdo entre colindantes y/o proyecto conjunto o ejecución simultánea.

7.- Condiciones estéticas: No se permiten cerramientos de ladrillo tosco no enfoscados y pintados o bloques de hormigón que no fueran para dejar a cara vista. En cubiertas no se permiten materiales de fibrocemento o chapa galvanizada en sus colores naturales.

Cuatro.- Se modifica el artículo 77, Ordenanza nº 10. Usos Industriales, que queda redactado del siguiente modo:

Ordenanza nº 10: Usos Industriales

OBJETIVOS

- Diversificar la oferta, sobre el suelo Industrial urbanizado.
- Regular la relación entre las edificaciones de la zona.
- -Mejorar la imagen industrial como símbolo.

DEFINICIÓN, GRADOS Y TIPOLOGÍAS

La edificación será aislada, es decir, exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de los planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete

OBRAS ADMISIBLES

• Obras de Nueva Planta
• Obras de Reforma, Conservación y Acondicionamiento
• Obras de Demolición
• Obras Complementarias
• -Obras provisionales

CONDICIONES DE USO

Uso principal:
• Industrial en todas sus categorías.
Usos Compatibles:
• Vivienda: solo se permite para guardia y vigilancia de las industrias, en cuantía de una por industria sin exceder de 150 m2 construidos por vivienda.
• Alojamientos hoteleros
• Comercial y almacenes exclusivamente en categorías 1ª, 2ª y 3ª
• Oficinas en categoría 2ª y 3ª
• Dotacional, en las siguientes tipologías:
• Social. Sanitario- asistencial. Incluye el uso de servicios funerarios y tanatorios, con las condiciones higiénicas que señale la Legislación vigente al respecto. Espectáculos y salas de reunión y Religioso.
• Deportivo , exclusivamente en las áreas de equipamiento comunitario previstas a tal fin.
• Docente

Usos prohibidos:

• Residencial privado y los no especificados.
No se permitirá la instalación de las siguientes actividades
• Fábricas de cemento
• Vaquerías y lecherías
• Fabricación y almacenamiento de explosivos
• Industrias de extracción y tratamiento de grasas animales
• Industrias de destilación, maceración y torrefacción de huesos, huevos y despojos.
• Industrias que produzcan humos y polvos corrosivos o venenosos
• Aprovechamiento de residuos de pescado
• Depósito y secado de cueros y pieles
• Almacén, depósito, tratamiento o industrialización de residuos y desperdicios de mataderos y en general de todos los desperdicios animales o vegetales que puedan sufrir procesos espontáneos de putrefacción o fermentación
• Tratamiento de basuras

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA

Edificabilidad neta en m2/m2	1,00
Fondo edificable máximo en planta baja en ml	--
Fondo edificable en planta de pisos en ml	--
Dimensión mínima de fachada para nuevas parcelaciones	25
Máximo nº de plantas, incluida la baja.	3
Altura máxima a alero de cubierta en ml.	15,00
Altura máxima de planta baja en ml.	-
Altura mínima de pisos en ml.	-
Ocupación máxima	70%
Parcela mínima para nuevas parcelaciones en m2	2.500
Vuelos y salientes en ml	-
Retranqueo a fachada de la edificación en ml	10
Retranqueo a linderos laterales	5
Retranqueo a fondo de la edificación	5
Tipología de cubierta	
Cámara de cubierta	-

CONDICIONES PARTICULARES

• En caso de situación en edificio exclusivo de los usos complementarios, las condiciones de edificabilidad y forma, serán iguales a los de los usos principales.
• El artículo 70 de estas Normas fija la dotación de Aparcamientos.
• Excepcionalmente, siempre que esté debidamente justificado, en función del uso industrial que se pretenda (silos de almacenamiento o similares), el Ayuntamiento podrá permitir mayor altura de edificación.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Se prohibirá que las fachadas sean de ladrillo tosco o bloques de hormigón sin tratamientos decorativos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables de altura máxima de 2 metros.

El tipo de cerca será metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 metros, contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 metro entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2 metros siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

Disposición final única.- Entrada en vigor.

La presente Modificación Puntual nº 2 BIS del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo entrará en vigor al día siguiente de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.»

Sede electrónica: https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php

Cod. Verificación: 7cc68545b47f44e63dd6166232f9d40ca338a007