



# BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA  
DE GUADALAJARA

 949 88 75 72



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL  
Director: Jaime Celada López

BOP de Guadalajara, nº. 189, fecha: miércoles, 04 de Octubre de 2017

## AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE CABANILLAS DEL CAMPO.

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
N-8 DEL POM.

**2949**

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 1/2010, de 18 de mayo (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 de 27 de septiembre 2017, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 8 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.

En Cabanillas del Campo, a 29 de septiembre de 2017. El Alcalde. Fdo.: José García Salinas

Anexo.- Acuerdo de aprobación definitiva



### Antecedentes y fundamentos de Derecho

I.- Por providenciadencia de la alcaldía se ordenó que por los servicios técnicos municipales se redactase una propuesta de modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo que llevara a efecto las innovaciones señaladas en dicho acto administrativo, señalando que sería la nº 8 de las tramitadas, y que se siguiera de oficio con la tramitación legal preceptiva de la misma.

II.- Con fecha 8 de febrero de 2017 se solicitaron los informes de concertación administrativa que se consideraron procedentes conforme a la naturaleza y alcance de la innovación, en concreto, a la Consejería de Fomento y a la Delegación de Economía y Hacienda. Asimismo, con fecha 10 de febrero de 2017 presentó a la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural la preceptiva solicitud de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, acompañada del oportuno Documento Ambiental Estratégico.

Con fecha 13 de febrero de 2017 se publicaron sendos anuncios en el periódico de Guadalajara, Nueva Alcarria, y el 17 de febrero de 2017, 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.

III.- Con fecha 27 de marzo de 2017 se recibe escrito del Viceconsejero de Medio Ambiente en el que se informa que las modificaciones *"...no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas y tampoco diferencias en las características de los efectos previstos o de la zona de influencia, por lo que la modificación propuesta no se encuentra incluida en el ámbito de aplicación de las citadas leyes (Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, y la Ley 21/2013, de 9 diciembre, de Evaluación Ambiental) y, por lo tanto, no requiere seguir un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica"*.

IV.- Con fecha 1 de junio de 2017 se recibe un requerimiento de subsanación de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en Guadalajara, cumplimentándose por el Ayuntamiento el 27 de junio de 2017 mediante la presentación en la misma de la versión modificada de la Modificación Puntual nº 8 del POM - conforme a la información pública y concertación, y el informe técnico justificativo de no aumento de aprovechamiento requerido.

V.- Con 26 de julio de 2017 se recibe en el Ayuntamiento certificado del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 14 de julio de 2017 el que literalmente se señala lo siguiente:

*"La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por el ponente, por unanimidad de los miembros presentes INFORMA FAVORABLEMENTE la modificación nº 8 del POM de Cabanillas del Campo, con las observaciones sobre el procedimiento municipal advertidas y contenidas en el informe expuesto"*



y reproducido en acta.

*Se advierte al ayuntamiento de Cabanillas del Campo que una vez aprobada la modificación del planeamiento y conforme a lo establecido en el art. 158 del RP se depositará un ejemplar debidamente diligenciado en esta Consejería en soporte digital y escrito.*

*Asimismo, se comunica al Ayuntamiento, que deberá realizar la publicación del acuerdo de aprobado definitiva de la modificación así como del contenido íntegro de las normas urbanísticas afectadas en la forma prescrita en el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que el planeamiento tenga eficacia".*

Se adjunta igualmente el informe íntegro del Servicio de Urbanismo de dicho organismo.

VI.-No se ha recibido informe de la Delegación de Economía y Hacienda de la Administración del Estado solicitado a los efectos del artículo 189 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que por lo demás, no es preceptivo, ni vinculante ni determinante para la tramitación de la Modificación Puntual.

VII.- La presente Modificación Puntual nº 8 del POM, tramitada de oficio por el propio Ayuntamiento, se justifica en que, transcurridos más de 10 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.

En todo caso, el alcance de esta modificación, solamente afecta a las normas urbanísticas de la ordenación detallada, en particular, a preceptos contenidos en las normas generales para la regulación de la edificación, de conformidad con lo expuesto. Dichas modificaciones son las siguientes:

- a. Modificación de los artículos 61, 62 y 63 del POM relativo a la dotación de servicios higiénicos para estos usos.
- b. Modificación del artículo 67 del POM relativo a las definiciones y condicionantes de algunos términos utilizados en las ordenanzas.
- c. Modificación del artículo 69 del POM relativo a la ordenanza de cámaras bajo cubierta, al objeto de adaptarse a las nuevas demandas del mercado en la tipología de residencial multifamiliar, en especial en los nuevos desarrollos.
- d. Modificación del artículo 70 del POM relativo a los establecimientos obligatorios, al objeto de modular la exigencia de la dotación de aparcamientos en uso industrial a la Categoría 3ª, además de la 4ª ya existente, y hacerlas extensibles a todos los ámbitos de suelo de uso industrial del municipio.
- e. 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 eliminar la limitación existente de superficie máxima en la Categoría 4ª A nes, dentro las condiciones de uso principales de dicha ordenanza.

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 el proceso seguido.

VIII.- La modificación ha sido elaborada por los servicios técnicos y jurídicos municipales y ha sido informada favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, tanto en sus aspectos materiales como procedimentales. Se han emitido por el secretario-interventor informe jurídico en forma de informe-propuesta de resolución e informe preceptivo de secretaría de carácter favorable.

IX.- Sin juicio 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. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL).
- b. Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril (TRRL).
- c. Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLRUR).
- d. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLOTAU): artículos 39, 40 y 41.
- e. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- f. Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha.
- g. Reglamento de Planeamiento de la Ley 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): artículos 117, 119, 120, 121, 152 y 153.
- h. Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, aprobada por Decreto 178/2010, de 1 de julio.
- i. Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo (POM).

X.- A la vista de todo lo actuado y de las normas aplicables a ello, se puede concluir que la Modificación Puntual nº 8 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.

XI.- Conforme al artículo 22.2.c) LBRL en relación con el artículo 152.2 RPLOTAU, la



aprobación definitiva de la innovación que nos ocupa corresponderá 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.ii) LBRL.

En virtud de lo expuesto, el Pleno RESUELVE:

«Primero.- Se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 8 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo, por el que se modifican los artículos 61, 62, 63, 67, 69, 70 y 77 (Ordenanza nº 8, Terciario-Comercial) del mismo, 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 íntegramente el acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha. Finalmente, se depositará un ejemplar debidamente diligenciado en papel y en soporte digital del documento aprobado definitivamente en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Cuarto.- 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.

Quinto.- 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.

Sexto.- 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 notificación 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 las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual nº 8 del  
POM

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 61 que queda redactado del siguiente modo:

#### ARTÍCULO 61. USO INDUSTRIAL.

1.- En el uso industrial se distinguen las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª. Industria inocua compatible con la vivienda: no causa riesgo, ni inconvenientes, ni molestias a la vivienda en cuanto a sus vertidos, olores, humos, ruidos, almacenaje, ni medios de transporte. Serán artesanales y de explotación familiar. Se situarán en planta baja con tolerancia en planta primera la superficie máxima será de 100 m<sup>2</sup> y la proporción de esta superficie entre la planta baja y primera será de 3/1. Los aparatos no podrán estar fijados a ninguna parte estructural del edificio. Y no sobrepasará durante el día los 35 dBA y durante la noche los 25 dBA de nivel sonoro. Estas actividades compatibles con la vivienda serán:

- 1) Talleres de construcción
- 2) Talleres de electromecánica.
- 3) Talleres del sector textil y adornos.

b) Categoría 2ª. Industria no inocua compatible con la vivienda: aquellas que no son insalubres ni peligrosas pero que por su actividad pueden ser admitidas en zonas de uso residencial. Tendrán las siguientes condiciones:

- 1) Se situarán en planta baja.
- 2) No existirá comunicación directa entre esta y las viviendas.
- 3) La potencia de los motores que accionen las máquinas, vendrá limitada por condiciones reguladoras de las actividades emisoras de ruidos y vibraciones, que se concretan en las Ordenanzas reguladoras de las Actividades.
- 4) Las máquinas no pueden estar fijados a ninguna parte estructural del edificio.
- 5) Pueden estar en edificio independiente, siendo su superficie útil máxima de 400 m<sup>2</sup>.
- 6) En ningún caso se superará la potencia de 3 C.V. y 50 dBA de nivel sonoro.

Las industrias de la Categoría 2ª serán las del carácter siguiente:

- a) Construcción



- b) Electrodomésticos y menaje
- c) Textil, Vestido y Adorno
- d) Alimentación e) Artes gráficas, fotomecánicas, y Cinematográficas
- f) Transporte y comunicaciones (sin incluir talleres de reparación).

c) Categoría 3ª Industria no compatible con la vivienda. Es aquella que por sus características es incompatible con la vivienda. Deben instalarse en polígonos independientes de uso exclusivo industrial, es de aplicación la calificación y reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

d) Categoría 4ª Almacenes. Son los destinados a la guarda, distribución y conservación de materias primas o manufacturadas. Sus condiciones serán establecidas en función de las materias almacenadas y de las personas que por ocupación se determinen.

e) Categoría 5ª Industria en el medio rural. Aquella que por su proceso o por los materiales que manipula debe situarse aislada y fuera de cualquier asentamiento urbano. Se regulará dentro del apartado correspondiente a las Normas para el Suelo Rústico.

2.- Sin perjuicio de lo indicado en el número 3 del presente artículo, las condiciones generales para la dotación de servicios higiénicos para estos edificios y establecimientos de uso Industrial, dependiendo de la superficie total construida y del número de trabajadores de dicha actividad, serán:

- a) Si el edificio o establecimiento posee menos de 250 m<sup>2</sup> se instalará, al menos, un servicio que contará con un lavabo y un inodoro.
- b) Si el edificio o establecimiento posee más de 250 m<sup>2</sup> se instalará, al menos, un servicio independiente para cada sexo que contará como mínimo con un lavabo y un inodoro. Esta dotación se aumentará en un inodoro y un lavabo por cada 5 trabajadores hasta un número máximo de 40 empleados. A partir de 40 empleados se añadirá un lavabo y un inodoro por cada 20 trabajadores.
- c) Para la dotación de servicios en este tipo de establecimientos se tendrá en cuenta que si el número de empleados es superior a cinco (5), al menos, uno de ellos deberá ser accesible de acuerdo a lo establecido en el RD 158/1998, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

3.- En todo caso, serán de aplicación preferente a lo dispuesto en los números anteriores las regulaciones más restrictivas establecidas en las normas sectoriales específicas que fuesen de aplicación, en la normativa de prevención de riesgos laborales, en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en el trabajo correspondientes, en particular en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, así como en la normativa en materia de accesibilidad.



Dos.- Se modifica el artículo 62 que queda redactado del siguiente modo:

#### ARTÍCULO 62. USO TERCIARIO.

1.- El Uso Terciario es el uso de los inmuebles o de parte de ellos para la actividad administrativa, burocrática o empresarial. Son generalmente usos compatibles con la vivienda. En el Uso Terciario se distinguen tres categorías:

- a) Categoría 1ª Oficinas profesionales anexas a viviendas.
- b) Categoría 2ª Oficinas en planta baja y planta primera.
- c) Categoría 3ª Edificio de oficinas exclusivamente.

2.- Las condiciones generales para el Uso Terciario serán las que se indican a continuación, si bien, serán de aplicación preferente las regulaciones más restrictivas establecidas en las normas sectoriales específicas que fuesen de aplicación, en la normativa de prevención de riesgos laborales, en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en el trabajo correspondientes, en particular en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, así como en la normativa en materia de accesibilidad:

a) La altura libre mínima para el desarrollo de esta actividad será de 2,50 metros.

b) La dotación de servicios higiénicos se determinará en función del número de trabajadores, a razón de:

1) Hasta 5 trabajadores: Un servicio compartido para ambos sexos. No se exige que sea accesible.

2) De 6 a 50 trabajadores: Un servicio para cada sexo. Al menos uno de ellos deberá ser accesible con las condiciones y características indicadas en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha.

3) De 50 en adelante: Un servicio independiente para cada sexo, hasta una ocupación de 50 personas, incrementándose la dotación de cada servicio en un lavabo y un inodoro por cada 50 personas más o fracción mayor de 10. Al menos uno de ellos deberá ser accesible con las condiciones y características indicadas en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha.

c) La ocupación se calculará a partir de la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, para plantas o zonas de oficina, uso administrativo.

d) La dotación mínima del servicio será de un lavabo y un inodoro. El inodoro estará en una cabina independiente, con ventilación directa al exterior (natural o forzada) y no podrá tener comunicación directa con las zonas de paso, trabajo o público.





e) En el caso de que exista atención al público para una ocupación de más de 10 personas (calculada a partir de la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, para vestíbulos generales y zonas de uso público, uso administrativo), deberá dotarse de servicio de uso público con separación de sexos, pudiéndose compartir una zona de anteaseo común con lavabos. Esta dotación de servicios para uso público se computará como parte de la exigida para los trabajadores.

Tres.- Se modifica el artículo 63 que queda redactado del siguiente modo:

#### ARTICULO 63. USO COMERCIAL Y DE ALMACEN

1.- El Uso Comercial y de Almacén es aquel en que los edificios son destinados al intercambio de bienes o suministro de mercancías, como servicio a los particulares, incluso bares y restaurantes, distinguiéndose en el mismo las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª Bajos Comerciales. Locales abiertos al público, situados en planta baja, con tolerancia de almacén en planta sótano.
- b) Categoría 2ª Superficies Comerciales. Edificios exclusivos que agrupen o no locales destinados al comercio, pudiéndose ubicar en los terrenos destinados a usos terciarios. Dentro de este apartado se contemplan las grandes superficies comerciales, a las que les será de aplicación la legislación sobre comercio.
- c) Categoría 3ª Almacenes anexos a locales comerciales. Locales destinados al almacenaje como actividad vinculada a la comercial y complementaria a la misma.
- d) Categoría 4ª Almacenes anexos al uso residencial. Son pequeños almacenes situados en los edificios residenciales (trasteros). Se situarán en Planta baja o en planta sótano, con una superficie útil máxima de 13,50 m<sup>2</sup>.

2.- Las condiciones generales del uso comercial y de almacén serán las que se indican a continuación, si bien, serán de aplicación preferente las regulaciones más restrictivas establecidas en las normas sectoriales específicas que fuesen de aplicación, en la normativa de prevención de riesgos laborales, en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en el trabajo correspondientes, en particular en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, así como en la normativa en materia de accesibilidad:

- a) La altura libre en la zona de atención al público será como mínimo de 2,80m. libres. Los aseos y almacenes vinculados a los comerciales tendrán una altura libre mínima de 2,20 m. En el resto de los espacios su altura nunca será inferior a 2,50 m.
- b) Sobre la dotación de servicios higiénicos, se distinguirá entre establecimientos comerciales independientes y superficies comerciales con varios establecimientos que comparten zonas comunes en los siguientes términos:

A) Establecimientos comerciales independientes:



A.1) Servicios de uso público: La dotación de servicios higiénicos se establecerá en función de la ocupación (P) de las zonas de uso público, a razón de:

- a.  $P \leq 10$ : Un servicio para ambos sexos.
- b.  $10 < P \leq 50$ : Un servicio para cada sexo, pudiendo compartir un anteaseo con lavabos (mínimo dos).
- c.  $P > 50$ : Un servicio independiente para cada sexo, hasta una ocupación de 50 personas, incrementándose la dotación de cada servicio en un lavabo y un inodoro por cada 50 personas más o fracción mayor de 10.
- d. La ocupación (P) para las zonas de uso público, se calculará a partir de la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, en función del uso de cada zona concreta del establecimiento.

En cualquiera de los tres casos anteriores, al menos uno de los servicios deberá ser accesible, con las condiciones y características indicadas en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha, si se da alguna de las siguientes condiciones:

- a. La superficie útil de la zona de comercio del establecimiento es de más de 250 m<sup>2</sup>, con más de una planta.
- b. La superficie útil de la zona de comercio del establecimiento es de más de 50 m<sup>2</sup> en planta baja, incluso cuando, teniendo más de una planta, no se superen 250 m<sup>2</sup> en total.

A.2) Servicios higiénicos para los trabajadores:

- a. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 9 del RD 486/1997, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.
- b. Podrán considerarse los servicios de uso público, siempre y cuando no sea necesario vestuario con ducha, debido al tipo de trabajo realizado. En este caso, se instalará un aseo con ducha, lavabo, inodoro y zona de vestuario con taquillas, el cual será de uso exclusivo para los trabajadores.
- c. Se dispondrá de un servicio higiénico accesible si el nº de trabajadores es mayor de 5. Podrá ser válido un servicio accesible de uso público si éste fuera exigible según el apartado A.1.
- d. El nº de trabajadores se tomará del Proyecto de la Actividad.
- e. La dotación mínima del servicio será de un lavabo y un inodoro. El inodoro estará en una cabina independiente, con ventilación directa al



exterior (natural o forzada) y no podrá tener comunicación directa con las zonas de paso, trabajo o público.

B) Superficies comerciales con varios establecimientos que compartan zonas comunes.

B.1) Servicios de uso público:

a. La dotación de servicios higiénicos se establecerá en función de la ocupación (P) de las zonas de uso público de todo el centro, a razón de un servicio independiente para cada sexo, hasta una ocupación de  $P = 50$  personas, incrementándose la dotación de cada servicio en un lavabo y un inodoro por cada 50 personas más o fracción mayor de 10. No se permite compartir un anteaño con lavabos.

b. No podrá existir un establecimiento de los que forman el centro comercial, a más de 50 m de un servicio. Para que no se dé esta circunstancia, se construirán varios núcleos de servicios, cada uno de ellos con separación de sexos. La dotación total de lavabos e inodoros se repartirá entre el nº de núcleos implementados.

c. En cualquier caso, en cada núcleo de aseos, al menos uno de los servicios deberá ser accesible, con las condiciones y características indicadas en el Código de Accesibilidad de Castilla - La Mancha.

d. La ocupación (P) para las zonas de uso público, se calculará a partir de la tabla 2.1 del DB SI-3 del Código Técnico de la Edificación, en función del uso concreto de cada zona

B.2) Servicios higiénicos para los trabajadores:

a. Se estará a lo dispuesto en el Artículo 9 del RD 486/1997, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.

b. Podrán considerarse los servicios de uso público, siempre y cuando no sea necesario vestuario con ducha, debido al tipo de trabajo realizado. En este caso, se instalará un aseo con ducha, lavabo, inodoro y zona de vestuario con taquillas, el cual será de uso exclusivo para los trabajadores.

c. Se dispondrá de un servicio higiénico accesible si el nº de trabajadores es mayor de 5. Podrá ser válido un servicio accesible de uso público si éste fuera exigible según el apartado A.1.



d. El nº de trabajadores se tomará del Proyecto de la Actividad.e. La dotación mínima del servicio será de un lavabo y un inodoro. El inodoro estará en una cabina independiente, con ventilación directa al exterior (natural o forzada) y no podrá tener comunicación directa con las zonas de paso, trabajo o público.

Cuatro.- Se modifica el artículo 67 que queda redactado del siguiente modo:

«ARTICULO 67. DEFINICIONES Y CONDICIONANTES DE ALGUNOS TERMINOS UTILIZADOS EN LAS ORDENANZAS.

1) Alineación. Línea establecida por el Plan de Ordenación, los Planes Parciales o Especiales, o los Estudios de Detalle, que separa:

- a. Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
- b. Los suelos destinados a espacios libres de uso público, de las parcelas destinadas a otros usos.
- c. Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela.

La definición exacta de la alineación se efectuará por el Ayuntamiento con motivo y si procede de la concesión de licencia de alineación, que será la definición geométrica y gráfica, previa comprobación sobre el terreno de las alineaciones previstas en los planos de ordenación. Podrá modificarse en función de la situación de la realidad física existente.

A efectos de concesión de licencia de alineación, los interesados presentarán, además de la instancia, el levantamiento topográfico de la parcela a una escala mínima de 1/500, reflejando la calle o calles a que de frente.

2) Altura de la línea de cornisa. La distancia vertical, medida desde la rasante de la acera, el terreno o la cota de referencia de planta baja, hasta la cara inferior del forjado inclinado que define la cubierta del edificio, medido en la intersección de este con un plano paralelo a la fachada a una distancia de 0,50 m de esta. En caso de cubierta plana la altura máxima se medirá hasta la cara inferior del último forjado.

3) Altura de piso y altura libre. Es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

4) Área de movimiento de la edificación. Define el límite de la posición de la edificación dentro de parcela, definida por las alineaciones y retranqueos.

5) Balcones, cuerpos volados cerrados, salientes. Son los cuerpos habitables u



ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada, de la alineación del espacio libre interior de manzana o del área de movimiento de la edificación.

Se entenderán cerrados aquellos que estén cubiertos y tengan cerrados sus contornos laterales, total o parcialmente, mediante elementos fijos, como miradores o similares.

Se entenderán abiertos, aquellos sin cubrir o los que, estando cubiertos, carezcan de cerramiento en cualquiera de sus paramentos laterales (balcones, terrazas abiertas, ...).

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará al 100% a efectos de edificabilidad. La de los cuerpos salientes abiertos, computará al 50%.

En el caso de balcones o miradores en las nuevas edificaciones en el Casco Urbano, no se permitirá sobresalir de la alineación de la calle más de 0,40 m. Su vuelo estará siempre por encima de los 3 m desde la acera.

Se entiende por plano límite de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes. Este plano límite de vuelo se situará, al menos, a 0,60 m de la medianería correspondiente.

Regulación.- según ámbitos de Ordenanza en cada caso

6) Cámaras bajo cubierta y áticos. Las cámaras bajo cubierta son los espacios abuhardillados que resultan entre el último forjado y los paños inclinados de cubierta. Los áticos son los espacios ubicados entre la cubierta plana del edificio y el último forjado.

7) Edificabilidad neta. Es la edificabilidad definida en el punto 11 de artículo 16 de estas normas, cuando se atribuye al suelo de una parcela o manzana completa dentro de sus alineaciones. En ciertos casos la edificabilidad vendrá definida por la altura de la edificación y su fondo.

8) Fondo edificable. Marca la alineación posterior de la edificación, siendo el sobrante del solar el espacio libre ligado al uso de la edificación.

9) Habitación exterior. Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumpla con alguna de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público
- c. Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla con la Norma correspondiente a patios.

10) Patio de Luces. Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a dar luz y ventilación.



11) Patios de Manzana. Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea, en cuanto a forma y utilización de los edificios que lo conforman.

12) Rasante. Se entiende por rasante, la línea que determina la posición respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

13) Retranqueo. Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación, respecto a la alineación oficial o a los linderos de la parcela.

14) Superficie edificable. Ver el punto 21 del Artículo 16 de estas Normas.

15) Superficie ocupada.

a. Sobre rasante, será la comprendida dentro de las líneas de proyección sobre el terreno de las fachadas del edificio. No podrá ser superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

b. Bajo rasante, podrá en todos los casos llegar al 100 % de la parcela de modo que la rasante resultante en los espacios libres privados no podrá exceder en más de un metro y medio, medido a cara superior de forjado, por encima de la rasante de los espacios libres colindantes privados, o dotacional.

16) Vivienda Exterior. Se entiende por tal la que tiene locales vivideros (salón, cocina y dormitorios) abiertos a calle, espacio libre o patio de manzana cuyas luces rectas permitan inscribir un círculo de 10 metros de diámetro como mínimo.

17) Servidumbres urbanas. El ayuntamiento podrá instalar, modificar o suprimir a su cargo, en las fincas y los propietarios, previa comunicación, obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del municipio».

Cinco.- Se modifica el artículo 69 que queda redactado del siguiente modo:

#### ARTICULO 69. ORDENANZA DE CAMARAS BAJO CUBIERTA Y ÁTICOS.

La edificación de cámaras bajo cubierta y áticos se sujetará a la Ordenanza establecida en este artículo de acuerdo a las siguientes condiciones:

a) En el supuesto de cámaras bajo cubierta la pendiente máxima de la cubierta será del 35%.

b) En el supuesto de cámaras bajo cubierta la altura máxima del arranque del plano inclinado de la cubierta en la fachada de calle no será superior a un metro, medido desde el piso terminado del último forjado horizontal.

c) En la Ordenanza 01 de Casco Urbano, así como en la Ordenanza 03 de



Residencial Unifamiliar Grado 1º, en el caso de vivienda multifamiliar, el aprovechamiento del espacio bajo cubierta se deberá configurar como cámara bajo cubierta y no tendrá que estar necesariamente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta.

d) En Residencial Multifamiliar (Ordenanza nº 04 del POM y "ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA " de los Planes Parciales de los Sectores SR 8+9+10, SR-5 y SR-7), los espacios resultantes del posible aprovechamiento bajo cubierta computarán a efectos de edificabilidad y su uso no tendrá que estar necesariamente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta. Este aprovechamiento bajo cubierta podrá configurarse como un ático retranqueado con las siguientes condiciones:

1. Esta planta necesariamente debe configurarse como un ático retranqueado de las fachadas exteriores del edificio, o del patio de manzana.
2. El retranqueo de esta planta ático a la fachada exterior, de manzana o del espacio libre interior será de al menos 3 metros.
3. La cubierta de esta planta ático deberá configurarse necesariamente como plana. Los espacios comprendidos entre la planta ático y las fachadas del edificio, se configurarán como una terraza plana, vinculada al uso de la planta ático, o como elemento común del edificio. La altura mínima interior de la planta ático será de al menos de 2,50 mts., y con una altura máxima de piso de 3,15 mts. Los espacios resultantes del posible aprovechamiento de esta planta ático computarán a efectos de edificabilidad.
4. Toda planta ático que no se ajuste a las determinaciones contenidas en los puntos anteriores, deberá considerarse como una planta más del edificio.

e) En vivienda unifamiliar (Ordenanza nº 03) el aprovechamiento del espacio bajo cubierta se deberá configurar como cámara bajo cubierta, no computando a efectos de edificabilidad, salvo en el Grado 1º, en caso de vivienda multifamiliar, en la que el uso del espacio situado bajo cubierta computará, no teniendo que estar necesariamente vinculado al de la planta inmediatamente inferior, pudiendo ser objeto de división horizontal independiente de ésta.

Seis.- Se modifica el artículo 70 que queda redactado del siguiente modo:

#### ARTICULO 70. ESTACIONAMIENTOS OBLIGATORIOS.

Las reservas obligatorias de estacionamientos, en función de los usos, serán las siguientes:

- a) Uso residencial privado. En nuevas promociones de suelo urbano, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Podrá eximirse de esta condición aquellas promociones de menos de 10 viviendas y las realizadas sobre solares menores de 400 m<sup>2</sup> que se realicen en el Casco



Urbano y las actuaciones en edificios catalogados. No obstante, se eximirá del cumplimiento del total de reservas obligatorias, cuando se demuestre que es técnicamente inviable habilitar dichas plazas, siendo de obligado cumplimiento reservar el número máximo posible de ellas.

b) Uso residencial público. Una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones hoteleras o residenciales. En caso de actuaciones de turismo rural dentro del Casco Urbano del municipio no será de obligado cumplimiento. El 2% de las plazas serán para minusválidos.

c) En todos los ámbitos de uso industrial delimitados en el POM, se reservará mínimo una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos. Cuando se trate de talleres de automóviles se reservará una plaza de aparcamiento cada 50 m<sup>2</sup> construidos. La dotación de aparcamiento de vehículos medios y grandes será del 50 % de las anteriormente determinadas y sus dimensiones serán de 6 x 2,5 m para los medianos y de 10 x 3,0 para los grandes. Se excluirá de esta exigencia la categoría 4ª -Almacenes-, que se dispondrá en función de los trabajadores previstos en la actividad, y que en ningún caso podrán ser inferiores al estándar reglamentario en suelo urbano para uso no residencial de 1 plaza al menos cada 400 m<sup>2</sup> que se establece en el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento. El 2 % de las plazas de vehículos ligeros serán para minusválidos.

d) Uso Terciario y comercial. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos. El 2 % de las plazas se reservarán para uso exclusivo de minusválidos.

e) Uso Espectáculo y reunión. Se preverá una plaza de aparcamiento cada 15 personas que resulten del cálculo del aforo según el DB-SI del CTE. Igualmente se reservará el 2% de las plazas para minusválidos.

f) Uso Sanitario y asistencial. Se reservará 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos de centro asistencial y 1 cada 5 camas en caso de clínica. Se reservará el 10 % de las plazas para aparcamiento de minusválidos.

g) Uso educativo. En función de los módulos a instalar se reservará para vehículos ligeros una plaza por aula y plazas de autobuses en función de las necesidades específicas del centro y del propio alumnado.

Siete.- 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 2.000 m2.

b) Grado 2º: edificación en parcela igual o inferior a 2.000 m2.

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	2.000	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 m2 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.

Disposición final única.- Entrada en vigor.

La presente Modificación Puntual nº 8 del Plan de Ordenación Municipal de Cabanillas del Campo entrará en vigor a los dieciséis días hábiles de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara.