



SRA. ALCALDESA PRESIDENTA

Fecha: 14 de octubre de 2019

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13630 SOCUÉLLAMOS

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
9 de Octubre de 2019

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 9 de Octubre de 2019, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

**2.1 - SOCUÉLLAMOS - Modificación Puntual nº 1/2018 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico que afecta a Diez Ordenanzas de Edificación de la Normativa Urbanística, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**1.- ANTECEDENTES:**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 8 de Agosto de 2019; R.U. de Entrada nº 2.614.812.
- **Autor Documento Urbanístico:** Código Arquitectura, S.L.P. - J. Miguel Colmenares Pelillo y Luis Lasso Licerias, Arquitectos.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No.
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Febrero 2018, V1/Junio 2019, V1.
- **Población:** 12.268 Habitantes (I.N.E. 1-1-2018)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** C.P.U. de 4 de Febrero de 1998, D.O.C.M. de 7 de Agosto de 1998.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Socuéllamos.

**2.- OBJETO:**

Completar los siguientes Artículos de las Ordenanzas de Edificación de la Normativa Urbanística de las NN.SS.

- 1.- Artículo 105. Altura Máxima de la Edificación: Criterios de interpretación.



- 2.- Artículo 106. Fondo Máximo Edificable: para Usos distintos del Residencial.
- 3.- Artículo 114. Patios de luces interiores: regulación de dimensiones mínimas.
- 4.- Artículo 118. Voladizos: regulación del Vuelo máximo.
- 5.- Artículo 122. Estética de la Edificación: relativa a la composición y armonización de la edificación con su entorno.
- 6.- Artículo 123. Revestimiento de fachadas: relativa a la composición y materiales.
- 7.- Artículo 124. Cuerpos sobre Cubiertas: regulación de los casetones de maquinaria y otras instalaciones.
- 8.- Artículo 125. Cubiertas: regulación de los materiales y texturas, según los Usos admisibles.
- 9.- Regulación de los aseos de pequeñas instalaciones con Usos distintos del Residencial: incorporándose para ello los nuevos Artículos 85 bis y 86 bis.
- 10.- Regulación de las instalaciones de columnas provisionales de telefonía, energía y alumbrado público: incorporándose para ello el nuevo Artículo 49 bis.

### 3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOTyU para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual, no requeriría trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita "Informe Único de Concertación". Igualmente, considerando la finalidad de la Modificación Puntual se puede prescindir del mencionado trámite.

#### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 207, de 23 de Octubre de 2018.
- Publicación Diario "La Tribuna de Ciudad Real", de 21 de Febrero de 2019.
- Resultado de la Información Pública: Sin alegaciones ni reclamaciones.

#### 2º Concertación Interadministrativa:



- Sin Trámite de Consulta con los Ayuntamientos Colindantes al Término Municipal de Socuéllamos. No obstante, considerando la naturaleza y objetivos de la Modificación Puntual de referencia, se puede prescindir perfectamente de él.
- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

Desde que la Modificación Puntual de referencia tuvo entrada en la Delegación Provincial de Fomento, se han ido aportando los siguientes Informes:

- Informe en materia de Accesibilidad, de la Delegación Provincial de Bienestar Social, emitido el 22 de Marzo de 2019, cuya Conclusión literal que, dada su trascendencia, se refleja a continuación:

*Esta modificación de las Normas Subsidiarias aborda una regulación que afecta a las condiciones básicas de accesibilidad.*

*Art. 85 bis y 86 bis: aseos en pequeños establecimientos comerciales y aseo en pequeños establecimientos de oficinas.*

*A este respecto procede indicar que el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social establece que los edificios existentes deben haberse adecuados antes del 4 de diciembre de 2017 a las condiciones de accesibilidad que se establezcan reglamentariamente (disposición transitoria tercera).*

*Estas condiciones de accesibilidad vienen establecidas en el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación (en adelante C.T.E.) y se incorporan al mismo dichas condiciones, al considerarse que es el instrumento idóneo para regular tales requisitos.*

*Por tanto, las condiciones establecidas en el C.T.E. son exigibles también en edificios y establecimientos existentes en todo aquello que sea susceptible de ajustes razonables y, consecuentemente, la ordenanza deberá mencionar o hacer referencia al Código Técnico de la Edificación además del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, ya que estas dos disposiciones son aplicables y de obligado cumplimiento.*

- Informe de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, emitido el 19 de Septiembre de 2019, del que se destaca la no procedencia de reservas de Suelo Dotacional para Uso Educativo.
- Informe de la Entidad: Oretania-Ciudad Real, en materia de Accesibilidad, emitido el 23 de Septiembre de 2019, del que se destaca el siguiente literal:



*Los apartados D) Sobre Voladizos y J) Colocación de columnas provisionales, afectan al cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad no citando la legislación vigente y su aplicación en la materia de los dos apartados.*

*Se considera que deberá definirse para el apartado D) las alturas mínimas de los itinerarios accesibles en todo tipo de voladizos sobre la alineación oficial, y en el apartado J) la incidencia que la colocación de obstáculos en la vía pública tendrá para el tráfico peatonal y los condicionantes que deberían observarse para mantener las condiciones de uso accesibles requeribles.*

- Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, emitido el 25 de Septiembre de 2019, del que se destaca el que la Modificación Puntual no afecta a elementos estructurales del Planeamiento, sino a aspectos de Normativa Urbanística, no incidiendo por tanto en proyectos u obras a los que hace referencia la Ley 2/2012, al tratarse de cuestiones de Ordenación Detallado, no suponiendo incremento apreciable respecto de demandas de Abastecimiento ni de Depuración previstas en el actual Planeamiento.
- Informe de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, concretamente en materia de Cultura, emitido el 30 de Septiembre de 2019, del que se destaca que, aun siendo Favorable en su mayor parte, determina Desfavorablemente determinados Artículos que estarían relacionados con el futuro Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del POM que ha Redactado el Ayuntamiento.
- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, se asimila al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la CPOTyU; Informe que le fue remitido al Ayuntamiento de Socuéllamos en fecha 3 de Septiembre de 2019 (R.U. de Salida nº 877.748).
- Informes Sectoriales:

Considerando la naturaleza de la Modificación Puntual de referencia, se estima que ésta, en general, no precisa de ningún tipo de Informes Sectoriales, salvo:

- Los que pudieran ser exigibles de los Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- El que se recabe del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, al poder verse afectado, posiblemente, algún Edificio y/o Entorno Histórico Artístico recogido en las NN.SS., fundamentalmente por la Modificación que sufren los Artículos 105, 118, 122, 123, 124 y 125 de las NN.UU.



Castilla-La Mancha

- La Modificación Puntual cuenta con Informe Ambiental (CON-CR-19-4652), de fecha 20 de Mayo de 2019, emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la entonces Dirección Provincial de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural, mediante el que le comunican al Ayuntamiento que al considerarse como una “Modificación menor”, ésta no precisa de Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 29 de Julio de 2019.

### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación propuesta se basa fundamentalmente en:

- La necesidad de completar aspectos de las actuales Normas Urbanísticas de Edificación de las NN.SS./1998, cubriendo sus vacíos y carencias, al objeto tanto de clarificar su aplicación, como de facilitar su gestión urbanística cotidiana municipal.
- Resolver carencias derivadas de una Normativa Urbanística obsoleta, respecto de las necesidades constructivas actuales.
- La demanda mayoritaria de la promoción y del mercado local, lo que en algunos casos ha desembocado en soluciones edificatorias deficientemente funcionales.

### 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

El Documento Técnico de la Modificación Puntual de referencia distingue perfectamente la Redacción actual del Articulado de las Normas Urbanísticas de Edificación que se ven afectadas por la misma en cuanto a la concreción y aclaración de que es objeto su Redacción actual. Igualmente, se justifican los motivos de la propuesta de cada una de las modificaciones.

En cuanto a la parte de las Normas Urbanísticas (NN.UU.) objeto de Modificación, los Artículos afectados por esta última están incluidos en el Título II, relativo al Régimen del Suelo y Reglamentación Detallada de las mencionadas NN.UU. de las NN.SS., afectándole únicamente a Suelo Urbano y a Suelo Urbanizable.

A continuación se detalla la Redacción actual y modificada de cada Artículo de las NN.UU. afectado, así como los nuevos Artículos introducidos de estas últimas:

#### Redacción Actual Artículos

#### **Determinaciones del articulado de las NN.SS. de 1998 vigentes.**



Castilla-La Mancha

Las condiciones reguladoras de la edificación definidas en el articulado de las vigentes NN.SS. de 1998 son:

**A. En cuanto a la regulación de la altura máxima de la edificación s/NN.SS. 1998.**

**Artículo 105.** Altura de la edificación.

La altura de la edificación se establece para cada calle en el plano de “Alturas de la Edificación”, estableciéndose las siguientes alturas máximas:

Nº Plantas	Altura
B-1	7,50 metros
B-2	10,50 metros

Nº Plantas	Altura
B-3	13,30 metros
B-4	16,50 metros

En los edificios con una altura máxima permitida hasta B-2, inclusive, se permitirá

- a) En edificaciones con cubierta inclinada se admitirán las habitaciones vivideras bajo cubierta.
- b) En edificaciones con cubierta plana se admite la construcción de áticos. La separación del plano de fachada del ático de la general del edificio será como mínimo una distancia igual a 3 metros.

**B. En cuanto a la regulación del fondo máximo edificable s/NN.SS. 1998.**

**Artículo 106.** Fondo edificable

El fondo máximo edificable será de 20 metros medidos desde la alineación oficial de calle.

Cuando la edificación no ocupase la totalidad de la parcela, el exceso de fondo podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos en el suelo urbano, excepto vivienda, con una altura máxima igual a la baja de la edificación principal, computando en todo caso a efectos de edificabilidad.

**C. En cuanto a la regulación de la forma y dimensión de los patios de luces interiores s/NN.SS. 1998.**

**Artículo 114.** Patios de luces interiores.

Se podrá proyectar siempre que la dimensión del diámetro del círculo inscrito sea superior a un cuarto de la altura libre de la edificación y no menor de 3 metros.

**D. En cuanto a la regulación de los voladizos s/NN.SS. 1998.**



### **Artículo 118. Voladizos.**

Se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles con las siguientes estipulaciones:

- a) En las calles de ancho menor o igual a 6 metros no se autorizarán salvo de carácter público que la calle justifique su construcción.
- b) En calle de ancho superior a 6 metros el vuelo máximo será inferior al 7% del ancho de calle.
- c) Quedarán remetidos 0,20 metros sobre el exterior del bordillo del acerado en cualquier caso si este existiere.

Se establecerán los siguientes tipos de vuelos con las limitaciones específicas para cada uno de ellos:

- 1) Miradores o cuerpos de edificios cerrados: Solo se autorizarán si están contruidos en base de madera o metal y vidrio y con una longitud máxima del 75% de la longitud de fachada. En caso de que no estén situadas en planta baja su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,60 metros.
- 2) Balcones, voladizos abiertos: La longitud máxima será del 75% de la longitud de fachada con la condición de separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60metros; su altura sobre rasante del acerado será de 3,60 metros.
- 3) Impostas y cornisas con vuelo máximo de 0,39 metros cumpliendo en todo caso lo dispuesto en el artículo 80 [de las NN.SS. vigentes].

### **E. En cuanto a la regulación de la estética de la edificación para su integración en su entorno s/NN.SS. 1998.**

#### **Artículo 122. Estética de la edificación.**

La composición de fachada, huecos y volúmenes, así como los materiales, sistemas de construcción, deberán mantener el carácter de la zona según lo dispuesto en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, no autorizándose materiales que, por su calidad, textura, o color altere el ambiente general.

### **F. En cuanto a la regulación de los materiales de fachada de las edificaciones s/NN.SS. 1998.**

#### **Artículo 123. Revestimiento de fachadas.**



No se permitirá revestir las fachadas con azulejos no los antepechos de fábrica en balcones.

**G. En cuanto a la regulación de las construcciones sobre cubierta s/NN.SS. 1998.**

**Artículo 124.** Cuerpos sobre cubiertas.

Se exigirá de todos aquellos cuerpos construidos sobre la cubierta de las edificaciones tales como depósitos de agua, chimeneas, etc. Queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera que no sean visibles desde la vía pública.

**H. En cuanto a la regulación de la forma y materiales de cubierta de las edificaciones s/NN.SS. 1998.**

**Artículo 125.** Cubiertas.

Las cubiertas serán tratadas con tejas de material cerámico o con azoteas soladas en ladrillo. Podrá autorizarse el empleo de cualquier otro material de cubierta siempre que se justifique que se han adoptado precauciones de forma que el aislamiento sea igual o superior que el resultado de los materiales mencionados, evitándose de fibrocemento. La pendiente será siempre menor del 50 %.

**I. En cuanto a la regulación de los aseos en pequeñas instalaciones con usos distintos del residencial.**

Las normas urbanísticas de las NN.SS. de Socuéllamos regulan la previsión de aseos en usos no residenciales de un modo genérico, tanto para el uso comercial - art. 85e- como de oficinas -art. 86.d-, remitiendo a la normativa sectorial general para el resto de los usos distintos del residencial.

En los citados artículos se establece la condición de que los aseos no tendrán comunicación directa ni con el local de venta ni con la vía pública, siendo necesario diferenciar instalaciones para ambos sexos –art.85.e- y, en el caso del uso oficinas siendo necesario un mínimo de un retrete y un lavabo cada 10 empleados o fracción – art.8.d-.

**J. En cuanto a la regulación de la instalación de columnas provisionales para los servicios de telefonía, energía eléctrica y alumbrado en la vía pública.**

Las NN.SS. de Socuéllamos no regulan ni la sistemática ni el momento para la solicitud y ejecución de instalación provisional de báculos en la vía pública cuando se abordan intervenciones de demolición o renovación de la edificación, circunstancia esta que deberá ser corregida.

**Justificación de la Motivación/Redacción Modificada Artículos:**





## **Justificación de la Modificación de las Ordenanzas Propuestas.**

En el presente apartado se aborda la motivación que lleva a proponer la modificación de cada uno de los artículos considerados:

### **A. En cuanto a la regulación de la altura máxima de la edificación s/NN.SS. 1998.**

#### **a) Motivación de la propuesta de modificación.**

El **artículo 105** de las actuales ordenanzas de las NN.SS. de 1998 regulaba la altura máxima de la edificación limitando el número máximo de plantas, y la altura máxima en metros, estableciendo un parámetro excesivamente ajustado para las necesidades constructivas actuales (en cuanto a los metros de altura máxima, no en cuanto al número de plantas).

En este sentido los actuales procesos constructivos llevan, en algunos casos, a adoptar soluciones tanto de losas de forjado de gran canto, como instalaciones y canalizaciones de mayor complejidad que las que se utilizaban en el momento de aprobación de las NN.SS.

Lo anterior obliga con la actual limitación en metros de la ordenanza, en algunos casos y en el uso residencial, a alturas libres de techo en vivienda excesivamente reducidas, en detrimento de la calidad del espacio vividero interior.

Tras veinte años de aplicación de las previsiones iniciales de las NN.SS. resulta conveniente revisar el parámetro en metros, sin variar el número de plantas, incrementando ligeramente el mismo en cada uno de los casos contemplados en las NN.SS.

Con ello, por otra parte, se mejora la funcionalidad de las rampas del espacio de aparcamiento que debe reservarse, de acuerdo a la ordenanza, en el interior de las parcelas.

#### **b) Propuesta de regulación normativa.**

Como consecuencia de ello, teniendo en cuenta tanto la previsible mayor complejidad de las instalaciones de las edificaciones residenciales como mayores cantos de forjado, es conveniente modificar el artículo 105 de las actuales NN.SS. en el sentido de ampliar la altura máxima prevista en un parámetro de 50 centímetros en las edificaciones de dos plantas, y de 120 centímetros en las de tres y cuatro plantas. El resto del articulado actual de las NN.SS. quedaría inalterado.

Lo anterior supone la siguiente nueva regulación de alturas de la edificación en el municipio:



**Artículo 105. Altura de la edificación.**

*La altura de la edificación se define para cada calle en el plano de “Alturas de la Edificación”. Las alturas máximas para los diferentes números de plantas son:*

<i>Nº Plantas</i>	<i>Altura</i>
<i>B-1</i>	<i>7,50 metros</i>
<i>B-2</i>	<i>11,00 metros</i>

<i>Nº Plantas</i>	<i>Altura</i>
<i>B-3</i>	<i>14,50 metros</i>
<i>B-4</i>	<i>17,50 metros</i>

*En los edificios con una altura máxima permitida hasta B-2, inclusive, se permitirá*

- a) En edificaciones con cubierta inclinada se admitirán las habitaciones vivideras bajo cubierta.*
- b) En edificaciones con cubierta plana se admite la construcción de áticos. La separación del plano de fachada del ático de la general del edificio será como mínimo una distancia igual a 3 metros.*

**B. En cuanto a la regulación del fondo máximo edificable s/NN.SS. 1998.**

**a) Motivación de la propuesta de modificación.**

La actual determinación del fondo máximo edificable establecido por las NN.SS. es de 20 metros, pudiéndose rebasar dicho fondo en planta baja para usos distintos del residencial.

Si bien la altura de planta baja establecida por la ordenanza para el uso residencial resulta suficiente y precisa, para el resto de los usos la altura máxima del volumen de edificación que rebasa el fondo máximo permitido -20 metros- resulta impreciso en la medida que, frecuentemente, los usos no residenciales precisan de una mayor altura.

Hasta la fecha se ha venido aplicando una altura tipo para el uso residencial de 3 metros con lo que la altura máxima remanente permisible en planta baja sería de 4,50 metros.

La práctica cotidiana en la implantación de los usos no residenciales de planta baja, más allá de los primeros 20 metros de fondo, ha detectado que dicha altura resulta insuficiente cuando la actividad a implantar requiere de instalaciones de climatización singulares u otras instalaciones, tales como puentes grúa (más allá de los 20 metros de ordenanza).

Como consecuencia de ello resulta razonable y conveniente complementar las actuales determinaciones de la actual ordenanza permitiendo, para edificaciones de



una única planta destinadas a alojar actividades compatibles y no molestas con el uso residencial, una mayor altura máxima de planta baja (y única) en el volumen de construcción que supera los 20 metros de fondo.

La definición de la altura máxima permisible para tales casos debe establecerse en base al doble criterio tanto de evitar unos cuerpos de edificación que arrojen una sombra excesiva sobre los patios de las parcelas contiguas, como en base a las frecuentes demandas formuladas ante el Ayuntamiento y que hasta la fecha no ha sido posible atender. La aplicación de ambos criterios lleva a proponer una altura máxima de 6 metros a partir del fondo máximo edificable de parcela de 20 metros, medido desde la rasante de la calle hasta cualquier elemento de cubierta o coronación de la edificación.

b) Propuesta de regulación normativa.

***Artículo 106. Fondo edificable***

*El fondo máximo edificable será de 20 metros medidos desde la alineación oficial de calle.*

*En edificaciones de una planta cuando la construcción no ocupase la totalidad de la parcela, el exceso de fondo podrá destinarse a cualquiera de los usos permitidos en el suelo urbano, excepto vivienda, con una altura máxima seis metros, computando en todo caso a efectos de edificabilidad.*

**C. En cuanto a la regulación de la forma y dimensión de los patios de luces interiores s/NN.SS. 1998.**

a) Motivación de la propuesta de modificación.

La regulación de los patios de luces de las actuales ordenanzas regulan su dimensión en función de la altura genérica de la edificación, sin tener en cuenta la altura real del cuerpo de edificación al que sirve dicho patio; la posible existencia de cuerpos de edificación de distinta altura dentro de una construcción hace conveniente matizar la anterior determinación en el sentido de relacionar la altura del paramento del patio y la dimensión del mismo.

Por ello manteniendo el criterio de un diámetro mínimo de Ø 3 metros y ¼ de la altura de la edificación se debe vincular el diámetro/dimensión del patio a la altura del paramento de dicho patio, introduciendo además una determinación para patios de planta irregular.

b) Propuesta de regulación normativa.

***Artículo 114. Patios de luces interiores.***



*La dimensión mínima de patios de parcela en obras de nueva planta será:*

<b>DIMENSIÓN MÍNIMA DE PATIOS</b>		
<b><i>Luz Recta entre paramentos opuestos</i></b>	<b><i>Superficie Mínima</i></b>	<b><i>Ø Diámetro mínimo círculo inscrito</i></b>
<i>3 metros</i>	<i>9 m<sup>2</sup></i>	<i>H/4 &lt; Ø &gt; 3 metros</i>

*Siendo H la altura del patio.*

*La altura H del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.*

*Para el caso de patios interiores con planta no rectangular las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerán a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y en todo caso se podrá inscribir un círculo de 3 m. de diámetro*

#### **D. En cuanto a la regulación de los voladizos s/NN.SS. 1998.**

##### **a) Motivación de la propuesta de modificación.**

La actual regulación normativa de los vuelos de la edificación vincula el vuelo máximo permisible con el ancho de la vía pública sobre la que se produce el vuelo, sin limitación de la dimensión máxima del vuelo.

Lo anterior supone, para calles de gran anchura posibilita, vuelos de una dimensión excesiva tendente a crear un impacto negativo sobre la escena urbana; en consecuencia, es conveniente regular estas situaciones excepcionales, limitando el vuelo a una dimensión máxima de 1,50 metros.

##### **b) Propuesta de regulación normativa.**

###### ***Artículo 118. Voladizos.***

*Se permiten voladizos sobre las alineaciones de las calles o el espacio público con las siguientes estipulaciones:*

- a) En las calles de ancho menor o igual a 6 metros no se autorizarán salvo de carácter público que la calle justifique su construcción.*
- b) En calle de ancho superior a 6 metros el vuelo máximo será inferior al 7% del ancho de calle.*



- c) *Quedarán remetidos 0,30 metros sobre el exterior del bordillo del acerado en cualquier caso si este existiere.*
- d) *En todos los casos el vuelo sobre el espacio público no podrá rebasar 1,50 metros sobre el plano de fachada.*

*Se establecerán los siguientes tipos de vuelos con las limitaciones específicas para cada uno de ellos:*

- 1) *Miradores o cuerpos de edificios cerrados: Solo se autorizarán si están contruidos en base de madera o metal y vidrio y con una longitud máxima del 75% de la longitud de fachada. En caso de que no estén situadas en planta baja su altura mínima sobre la rasante del acerado será de 3,60 metros.*
- 2) *Balcones, voladizos abiertos: La longitud máxima será del 75% de la longitud de fachada con la condición de separarse de los extremos de la fachada una distancia igual o mayor de 0,60 metros; su altura sobre rasante del acerado será de 3,60 metros.*
- 3) *Impostas y cornisas con vuelo máximo de 0,39 metros cumpliendo en todo caso lo dispuesto en el artículo 80 [de las NN.SS. vigentes].*

**E. En cuanto a la regulación de la estética de la edificación para su integración en su entorno s/NN.SS. 1998.**

**a) Motivación de la propuesta de modificación.**

La regulación estética de las construcciones establecida por las NN.SS. resulta excesivamente generalista en la medida que prácticamente se limita la remisión de lo previsto en el art 135 de la antigua Ley del Suelo (anterior a la LOTAU).

Con todas las dificultades que tiene la definición de una normativa estética capaz de garantizar una adecuada calidad de la imagen urbana final y la necesidad de no coartar aportaciones arquitectónicas que singularicen y potencien la escena urbana, resulta conveniente introducir una mínima regulación que resuelva la casi carencia total actual (independientemente de que el artículo mencionado en las Normas pertenezca a una Ley derogada por la aprobación de la LOTAU).

**b) Propuesta de regulación normativa.**

***Artículo 122. Estética de la edificación.***

***1. Criterio General.***



*El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.*

*En todos los casos y para todas las edificaciones tanto del medio urbano como del suelo rústico se procurará adecuar los volúmenes de edificaciones de las nuevas construcciones a la topografía del área minimizando el impacto sobre el paisaje.*

*Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones debiendo, en este caso, la memoria del proyecto contener un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.*

## **2. Fachadas.**

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se procurará la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

Los materiales de cerramiento no acusarán, con materiales distintos, los elementos constructivos como cantos de forjado, estructura, etc. debiendo aportar una superficie continua a la fachada. En plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra no pulida, y análogos.

Para los materiales de fachada que se elijan, se dará preferencia a los que requieran menores costes de mantenimiento y ofrezcan mejores comportamientos energéticos. Se procurará utilizar materiales y texturas predominantes en el frente de la manzana o de la alineación en la que se ubique la edificación.



### 3. Cubiertas.

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas con una pendiente máxima de 35° grados sexagesimales desde el vértice de la cara inferior del alero de forjado.

Los aleros volados sobre fachada, de existir, tendrán una dimensión mínima de 30 cm. y máxima de 60 cm. en ningún caso en obras de nueva planta se permitirá el vertido de aguas a la vía pública sin canalón.

Cuando se haya alcanzado la altura máxima de ordenanza se prohíbe sobrepasar el plano de cubierta con mansardas y buhardillas, debiéndose resolver la cubierta mediante planos rectos, no quebrados, apoyados en la arista de coronación o en el borde del alero.

Las placas solares se localizarán preferentemente en las zonas horizontales de cubierta no visibles desde la vía pública o de la parcela y cumplirán, en su caso, la normativa específica municipal.

## F. En cuanto a la regulación de los materiales de fachada de las edificaciones s/NN.SS. 1998.

### a) Motivación de la propuesta de modificación.

La actual permanente puesta en mercado de una diversidad de materiales de construcción, así como el empleo en fachadas de materiales fabricados inicialmente para otros usos y empleados en soluciones arquitectónicas singulares, ha provocado la pérdida de la histórica homogeneidad de la imagen urbana de siglos anteriores, otorgada por el empleo de la reducida diversidad de materiales disponibles en la centuria anterior: encalados, enfoscados, hormigón, piedra natural y ladrillo, además de teja, pizarra, cinc, plomo y cobre, entre otros.

La necesidad de mantener una mínima calidad de la escena urbana sin coartar el empleo de nuevos materiales hace conveniente complementar la actual ordenanza de modo que las nuevas construcciones, por la falta de una mínima regulación, supongan un impacto negativo en la escena urbana.

### b) Propuesta de regulación normativa.

#### *Artículo 123. Revestimiento de fachadas.*

*Se considerarán como más idóneos los enfoscados monocapa o similar, encalados y revocos, preferentemente blancos, grises o sienas, así como la piedra natural o artificial en colores lisos, el ladrillo de color uniforme rojo o siena y materiales cerámicos tipo gres.*



*Formalmente se procurará la ejecución por paramentos o planos completos evitando meta riales que produzcan destellos y soluciones con empleo de materiales plásticos, así como los propios de espacios interiores, tales como el azulejo.*

*En todos los casos se permitirán zócalos de piedra natural o artificial de colores claros y textura mateada; los recercados de huecos y pequeños detalles arquitectónicos en la fachada serán libres.*

#### **G. En cuanto a la regulación de las construcciones sobre cubierta s/NN.SS. 1998.**

##### **a) Motivación de la propuesta de modificación.**

La regulación de la actual ordenanza para las construcciones y elementos permitidos sobre cubierta resulta excesivamente genérica ya que, por la evolución de las instalaciones en la construcción, se precisa cada vez de más espacio para instalaciones mecánicas de acondicionamiento, placas solares, cuartos de maquinaria, etc.,

El lógico criterio de permitir sobre cubierta cualquier instalación mecánica, siempre que no sea habitable y sea necesaria para la mayor funcionalidad de la construcción, provoca una ocupación indiscriminada de la cubierta en soluciones que, por constituir un resto no regulado, puede provocar un impacto negativo sobre la escena urbana que es preciso corregir, de modo que permitiendo las mismas dicha escena urbana se vea mínimamente impactada.

##### **b) Propuesta de regulación normativa.**

###### ***Artículo 124. Cuerpos sobre cubiertas.***

*Sobre cubierta únicamente serán admisibles elementos mecánicos y constructivos no habitables -cajas de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, antepechos, barandillas, remates ornamentales, etc.- los cuales deberán quedar siempre dentro del plano de 45° grados sexagesimales de inclinación desde la arista de fachada; en lo posible los antepechos de cubierta procurarán el ocultamiento de las instalaciones de maquinaria, depósitos, placas solares, etc.*

*En todos los casos se permitirá la ejecución de un forjado sobre el techo de la cubierta plana de la última planta cuya cara superior de forjado no supere una altura de 140 centímetros para proteger instalaciones y elementos mecánicos; dicho forjado de protección no podrá superar el 55% de la superficie total de cubierta. Cualquier elemento constructivo de cubierta, excepto chimeneas y conductos verticales de ventilación, no podrá superar una altura de 5 metros, medido desde la cara superior del último forjado de planta habitable permitido por la ordenanza.*





*En edificaciones de cubierta plana se permitirán los antepechos, barandillas y remates ornamentales de hasta 140 centímetros por encima de la arista de cornisa, medidos desde la cara superior del formado; dicha altura solo podrá rebasarse con cerramiento de vidrio, de hasta 70 centímetros de altura y colocado a hueso, sin maineles de sustentación ni coronación.*

*Los antepechos de las cubiertas planas y terrazas dispondrán de una altura mínima de 110 cm desde el pavimento terminado.*

## **H. En cuanto a la regulación de la forma y materiales de cubierta de las edificaciones s/NN.SS. 1998.**

### **a) Motivación de la propuesta de modificación.**

Las actuales determinaciones de la ordenanza que regula los materiales de cubierta resultan excesivamente genéricas en la medida que, por una parte, no diferencian las edificaciones residenciales de las industriales (a emplazar en los polígonos industriales) donde la normativa puede ser un poco menos restrictiva, en tanto que, por otra parte, la ordenanza no diferencia entre las construcciones visibles desde la vía pública de las no visibles localizadas en el interior de las parcelas.

Por ello, en aras de la mejora de la imagen urbana final, el carácter generalista de la actual ordenanza debe ser corregido en el sentido de diferenciar tanto los distintos tipos de construcciones, principal y de servicio en el interior de la parcela, como en función de su emplazamiento, en el caserío residencial o en los polígonos industriales.

### **b) Propuesta de regulación normativa.**

#### ***Artículo 125. Cubiertas.***

*Para la edificación principal de parcela (visible desde el espacio público) los materiales de cubierta serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, admitiéndose asimismo la teja de hormigón, así como cualquier otro material análogo que no emita destellos o reflejos molestos. Quedan prohibidos las telas asfálticas vistas, las aluminadas, así como los recubrimientos plásticos.*

*Para la edificación complementaria (no visible desde el espacio público) se no se establece regulación de materiales, debiendo en cualquier caso cumplir el CTE.*

*Para las edificaciones localizadas en los polígonos industriales los materiales de cubierta serán de teja en todos sus tipos, chapa metálica, materiales plásticos o uralita sin otra limitación que no emitan destellos.*



## I. En cuanto a la regulación de los aseos en pequeñas instalaciones con usos distintos del residencial.

### a) Motivación de la propuesta de modificación.

La regulación de las actuales Normas Urbanísticas establecen la necesidad en todo tipo de locales de prever aseos para ambos sexos, no contemplando la singularidad de las muy pequeñas instalaciones, de superficie menor de 60 metros cuadrados construidos, para las que tal obligación supone destinar casi un tercio de la superficie de la instalación para aseos.

Lo anterior supone una carga innecesaria que dificulta la rentabilidad de estos locales y no mejora su funcionalidad; por ello resulta necesario reconocer la singularidad de los muy pequeños establecimientos en el sentido de permitir, solo en esos casos, reducir la superficie de aseos del local permitiendo la instalación de un único aseo –común para ambos sexos- con la condición de que el mismo cumpla tanto la normativa de accesibilidad de Castilla-La Mancha como la del Código Técnico de la Edificación, teniendo en cuenta que tras la promulgación del RD 1/2013 del Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social los edificios existentes deben adecuarse a dicha normativa de accesibilidad antes del 04/12/2017.

Por ello debe complementarse la normativa de las NN.SS. incorporando a la misma unos nuevos artículos: 85 bis, para el uso comercial, y 86 bis para el uso oficinas.

### b) Propuesta de regulación normativa.

#### **Artículo 85 bis.** *Aseos en pequeños establecimientos comerciales.*

*En establecimientos comerciales de superficie construida no superior a sesenta metros cuadrados útiles se permitirá reducir la superficie de aseos pudiéndose en tal caso prever un único aseo común para ambos sexos, que no tenga comunicación ni con el espacio de venta ni con la vía pública,, siempre que el mismo cumpla tanto con las condiciones de accesibilidad tanto del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, como con el Código Técnico de la Edificación, teniendo en cuenta que tras la promulgación del RD 1/2013 del Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social los edificios existentes deben adecuarse a dicha normativa de accesibilidad.*

#### **Artículo 86 bis.** *Aseos en pequeños establecimientos de oficinas.*

*En establecimientos de oficinas de superficie construida no superior a sesenta metros cuadrados útiles se permitirá reducir la superficie de aseos pudiéndose en tal caso prever un único aseo común para ambos sexos, que no tenga comunicación ni con el espacio de venta ni con la vía pública, siempre que el mismo cumpla tanto*



*con las condiciones de accesibilidad tanto del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, como con el Código Técnico de la Edificación, teniendo en cuenta que tras la promulgación del RD 1/2013 del Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social los edificios existentes deben adecuarse a dicha normativa de accesibilidad.*

**J. En cuanto a la regulación de la instalación de columnas provisionales para los servicios de telefonía, energía eléctrica y alumbrado en la vía pública.**

**a) Motivación de la propuesta de modificación.**

Las intervenciones de edificación en el tejido urbano consolidado afectan en muchos casos a redes de servicio aéreas que discurren grapadas por las fachadas de las edificaciones (energía, telefonía y alumbrado público), las cuales deben ser objeto de su desplazamiento mediante báculos provisionales, hasta tanto se edifique la parcela y pueda ser llevada a cabo la restauración del grapado primitivo.

Las NN.SS. de Socuéllamos no regulan de forma pormenorizada tal situación produciéndose, en numerosos casos, demoras y conflictos derivaos de los distintos intereses privados afectados –Cías de servicio, constructores y propietarios-, que prolongan innecesariamente la permanencia de la instalación -provisional- afectando tanto a la accesibilidad -creación de una barrera temporal para los tráficos peatonales o rodados-, como a la propia imagen urbana.

Las actuales determinaciones de las NN.SS. sobre licencias de demoliciones – art.48-, tramitación previa a los proyectos de construcción –art.49-, y procedimiento de licencias –art.58- no contemplan la citada problemática, originando demoras en la restauración del espacio público afectado por los báculos provisionales. Por ello resulta necesario regular la sistemática de intervención en tales casos con el fin de reducir al máximo el tiempo de permanencia de la instalación provisional.

En este sentido la necesidad de suprimir en un tiempo razonable los báculos provisionales por parte de los afectados obliga a establecer los medios para que dichas tareas puedan ser llevadas a cabo por el municipio si se producen demoras injustificadas; lo anterior puede llevarse a cabo estableciendo la obligación de que en la solicitud de licencia de obras, de demolición, rehabilitación o nueva planta, se acompañe por parte del promotor de la obra tanto la demanda de modificación del servicio a la Cía. responsable del mismo, como la valoración de la ejecución de los báculos provisionales y la restitución/grapado de la nueva red, de modo que dicho importe se incluya en el aval que debe presentarse para la reposición de aceras y calzadas.

En consecuencia, debe complementarse la normativa de las NN.SS. incorporando a la misma un nuevo artículo que defina y establezca la obligación de asumir por parte del promotor de la actuación tanto la solicitud de la modificación de la red a



la Cía. de servicio como su valoración para incluir tal importe en el aval de reparación del espacio público afectado – calzada, aceras y redes de servicio-.

**b) Propuesta de regulación normativa.**

*Artículo 49 bis. Ejecución de instalaciones provisionales de energía, alumbrado o telefonía necesarias para abordar obras de demolición, rehabilitación o nueva planta.*

*Con el objeto de garantizar la más ágil eliminación de los báculos provisionales, las solicitudes de las licencias de obras de demolición, rehabilitación o nueva planta, cuando afecten a redes de servicio aéreas, y con el objeto e incluir su importe en el aval necesario para garantizar la reparación de desperfectos en calzadas y aceras, deberán acompañarse de:*

*-Solicitud de la instalación provisional a la Cía. de servicio correspondiente.*

*-Valoración de las labores de supresión y reposición de la red establecida por la Cía. de servicio.*

**6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:**

Sin Consideraciones Administrativas que realizar al respecto, al considerarse que el Expediente Administrativo de la Modificación Puntual es correcto.

**7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:**

El Documento Técnico deberá corregirse y completarse según se indica en las siguientes Observaciones:

- El Capítulo 2 del Documento Técnico de la Modificación, relativo a “Afección a las determinaciones de las Normas Subsidiarias”, deberá hacer referencia y justificar necesariamente la posible “Situación de Fuera de Ordenación”, previsiblemente Parcial y no Total, en la que pudieran quedar las Edificaciones que no se ajusten a las nuevas determinaciones de los Artículos Modificados y/o de nueva Redacción a los que afecta la presente Modificación Puntual.
- Deberá aclararse si la Versión 1 (V1) del Documento Técnico en formato papel de la Modificación Puntual, data de Febrero de 2018 o de Junio de 2019, dado que, tanto en un caso como en otro, el contenido documental es exactamente el mismo.
- Igualmente, el Documento Técnico deberá especificar que se trata de la Modificación Puntual nº 1/2018 de las NN.SS., correspondiéndose así tanto con las Exposiciones Públicas realizadas de la misma, como con el Procedimiento Administrativo correspondiente.



- Reajustar el Articulado de la Modificación Puntual a las indicaciones a las que hacen referencia los siguientes Informes Sectoriales:
  - Informe de la Delegación Provincial de Bienestar Social, emitido el 22 de Marzo de 2019.
  - Informe de la Entidad Oretania-Ciudad Real, emitido el 23 de Septiembre de 2019.
  - Informe de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, concretamente en materia de Cultura, emitido el 30 de Septiembre de 2019.

#### **ACUERDO CPOTyU:**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerar que la misma no afecta ni a la Clasificación ni a la Calificación de Suelo establecida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, no suponiendo ésta ningún incremento ni de Aprovechamiento Urbanístico ni de Edificabilidad, ajustándose además a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado número 7 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Observaciones Técnicas”; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Texto Refundido de la LOTAU, quien verificará las correcciones Técnicas realizadas y la nueva Documentación Administrativa exigida en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico en formato papel, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados y firmados por el Ayuntamiento, igualmente en Texto y Planos,

con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cinco (5) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Adicionalmente, desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Expediente Urbanístico de referencia, éste deberá estar abierto al público en la página web o sede Electrónica del Ayuntamiento. Siendo asimismo objeto de publicidad en dicha sede Electrónica toda la información relativa a aquellos Procedimientos Judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del mencionado Expediente Urbanístico, así como las Resoluciones Judiciales recaídas en éstos; todo ello según establece el Artículo 158,1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el acto impugnado o bien se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ciudad Real. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en los Artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, respectivamente.

El recurso potestativo de reposición se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electronica/KGW>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.

La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.



Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la Resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dados de alta en dicha plataforma.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,



Fdo. Manuel Martín Acosta.