

## administración local

### AYUNTAMIENTOS

#### ARGAMASILLA DE ALBA

##### ANUNCIO

Aprobación definitiva de la ordenanza municipal de la edificación de Argamasilla de Alba.

El Pleno de la Corporación Municipal de Argamasilla de Alba, en sesión extraordinaria celebrada el día 3 de mayo de 2016, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.-Aprobar expresamente, con carácter definitivo, la redacción final del texto de la ordenanza municipal de la edificación.

Segundo.-Publicar dicho acuerdo definitivo con el texto íntegro de la ordenanza municipal de la edificación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Tercero.-Comunicar a la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística el presente acuerdo, acompañado del texto íntegro de la ordenanza.

##### TEXTO DE LA ORDENANZA

##### ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN.

##### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Argamasilla de Alba comenzaron a elaborarse en el año 1980, por el equipo Técnico contratado Directamente por la extinta Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Tras varios años de trabajo, las mismas fueron aprobadas por silencio administrativo en 1986. El 27 de septiembre de ese mismo año, el Ayuntamiento de Argamasilla de Alba, con el fin de garantizar la seguridad jurídica, al no haberse aprobado el Plan Especial de Protección de las Lagunas de Ruidera y en su entorno que afectaba a dichas normas, aprobó el Texto Refundido de las mismas, texto que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 146, de fecha 8 de diciembre de 1986.

Las normas subsidiarias de Argamasilla de Alba tienen por objeto la ordenación integral del territorio del municipio, con la definición de los elementos básicos de la estructura general de su territorio, la clasificación del suelo estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

Mucha ha sido la normativa que a lo largo de estos casi 30 años ha venido surgiendo en materia urbanística, normativa que ha venido a incidir notablemente en el devenir de la aplicación de nuestras normas subsidiarias.

De todas esas disposiciones, merecen una particular atención en este momento, las que se indican a continuación.

Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU)

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Especialmente significativo ha sido en estos años el paulatino cambio en la estructura económica de la localidad fundamentada predominantemente en la agricultura por otra basada en una incipiente industria y en una potenciación del sector servicios.

Asimismo, se hace necesario homogeneizar los distintos usos edificatorios que existen en el Polígono Industrial ya que la aprobación de diversos Planes Urbanísticos para su desarrollo, ha venido a suponer una desigual distribución de dichos usos en función de cada una de las fases ejecutadas.

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Artículo 1. Marco legal.

El artículo 97 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), dispone que las Ordenanzas Municipales de la Edificación:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

b) Deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

##### Artículo 2. Objeto.

Su objetivo es el de determinar los aspectos de utilización de los inmuebles completando la normativa urbanística establecida en las Normas Subsidiarias Municipales, mediante la regulación pormenorizada de los usos del suelo, subsuelo y edificación y la regulación de las condiciones de las edificaciones sea cual sea su uso.

Todo los usos de la edificación y las actividades que conlleven aparejados, contemplados en el ámbito de la presente ordenanza, así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente y especialmente a las presente ordenanzas municipales de edificación, que regularán en su caso la implantación e intensidad de los mismos.

La presente ordenanza deberá ser cumplida en todas las edificaciones, ya sean objeto de licencia, declaración responsable o comunicación bajo la responsabilidad del Técnico que suscriba el proyecto o declaración técnica responsable.

Asimismo decir que se ajustan a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad, ahorro energético y calidad de las construcciones y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico.

Además, en lo concerniente a las edificaciones ha de tenerse en cuenta que estas ordenanzas vienen asimismo a complementar el referente legal básico en este momento en la materia, conformado por el Código Técnico de Edificación, aprobado por el Gobierno en Consejo de Ministros el 17 de marzo, a través del Real Decreto 314/2006, y publicado en el B.O.E. número 74, de 28 de marzo, en vigor plenamente a fecha de hoy, representa el nuevo marco normativo que regula la edificación en nuestro país, da cumplimiento a los requisitos básicos de la LOE y armoniza nuestro marco legal con diversas Directivas europeas.

##### Artículo 3. Ámbito de aplicación.

1.-La presente Ordenanza Municipal de la Edificación (OME) se aplicará únicamente a las siguientes clases de suelo según clasificación vigente que figura en el Texto Refundido de las Normas Subsidia-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

rias de Planeamiento (Boletín Oficial de la Provincia número 146, de fecha 8 de diciembre de 1986), sirviendo estas ordenanzas como complemento de los establecido en aquellas:

Suelo urbano industria, contemplado en el artículo 18.C).2º de las NNSS delimitado por la fase 1 del Polígono Industrial. (Plano anexo I).

Suelo urbano recreativo, contemplado en el artículo 18.D).2º de las NNSS. Plano (anexo II).

## TÍTULO II. USOS DE LA EDIFICACIÓN. CLASIFICACIÓN.

### Artículo 4. Clasificación.

#### 1. Clasificación de los Usos según sus Características Sustantivas.

1.1. Uso global: El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

1.2. Uso pormenorizado: El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, u otros análogos).

1.3. Uso mayoritario: En una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

1.4. Uso compatible: El que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

#### 2. Definición de los usos según sus Características Funcionales.

##### 2.1. Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): Aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): Aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

c) Uso Residencial Comunitario (RC): Aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

##### 2.2. Uso Terciario (T). Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Uso Comercial (TC): Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

b) Uso Hotelero (TH): Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparta-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

c) Uso de Oficinas (TO): Aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

d) Uso Recreativo (TR): Aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

### 2.3. Uso Industrial (I).

Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos. Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP): Aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): Aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

### 2.4. Uso Dotacional (D).

Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana. Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones (DC): Aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) Uso de Zonas Verdes (DV): Aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.

c) Uso de Equipamientos (DE): Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

- Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): Aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

- Uso Educativo (DEDU): Aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): Aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Administrativo-Institucional (DAI): Aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): Aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Artículo 5. Edificios o locales con varios usos.

1. Atendiendo a la necesidad de adaptar los usos actuales vigentes en el planeamiento a los recogidos en el anexo I del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbánística y corregir las lagunas existentes en las NNSS para dotar de mayor seguridad jurídica al contenido de las mismas se establecen los siguientes usos característicos de la edificación en el ámbito de aplicación de la presente ordenanza y que se complementan los artículos 18.C).2º y 18.D).2º de las normas vigentes de planeamiento, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia número 146, de fecha 8 de diciembre de 1986:

2.

Usos edificación (uso global)	Usos pormenorizados	Uso mayoritario	Usos compatibles
Industrial (I)	Industrial productivo (IP)	Pequeña o Mediana Industria	RU-Vivienda unifamiliar (del guarda) (Superficie mínima de parcela industrial de 2.000 m <sup>2</sup> ) IA- Industrial de Almacenaje TC- Comercial (1) TH- Hotelero (2) TO- Oficinas (2) TR- Recreativo (1) DEIS-Infraestructuras-servicios urbanos (2) DC- Comunicaciones (3)
Terciario (T) (Recreativo segun nss vigentes)	Uso recreativo (TR)	Espectáculos o centros de reunión	TC- Comercial (1) TO- Oficinas (1)

(1) Los usos indicados podrá implantarse como uso compatible en planta baja, mientras que los señalados con (2) se podrán situar igualmente en cualquier planta del edificio, a excepción de las estaciones de servicio de suministro de carburantes que únicamente podrán implantarse en planta baja.

(3) Los usos indicados podrá implantarse como uso complementario o permitido en planta sótano, semisótano y baja.

3. En todo caso, en relación con el cuadro de compatibilidades del apartado anterior, se habrá de considerar la Normativa acústica vigente.

Artículo 6. Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios.

1.-Con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>.) o fracción de superficie construida de nueva edificación. Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso correspondiente.

2.-No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estra-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

tegas de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en las NNSS o en obras de nueva construcción en cuyo subsuelo existan o puedan existir restos arqueológicos.

3.-Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos, los edificios ubicados sobre parcelas de superficie inferior a la mínima establecida para la calificación de ésta en donde se haga inviable su previsión, los ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia, así como las parcelas calificadas como residencial plurifamiliar en manzana cerrada situados en cuya superficie no pueda inscribirse una circunferencia de doce metros de diámetro. En caso de no estar regulado sectorialmente, se deberá aportar un informe justificativo específico de las necesidades de las plazas de aparcamiento, prevaleciendo este valor.

4.-Para edificios en donde se implante el uso de equipamiento comunitario, almacén e institucional, en caso de que la legislación sectorial de aplicación establezca un número de plazas de aparcamiento inferior al definido por la presente OME, prevalecerá el valor inferior.

### TÍTULO III. CONDICIONES DE CALIDAD Y ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS.

#### Artículo 7. Definición.

1.-Son condiciones de calidad, salubridad, seguridad, ahorro energético y accesibilidad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y el posterior uso de los edificios.

2.-Estas condiciones serán las establecidas en el Código Técnico de la Edificación, restante legislación sectorial de aplicación, así como en las presentes OME.

#### Artículo 8. Pieza habitable.

1.-Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas. No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos.

2.-Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

a.-Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b.-Recaer sobre un espacio libre de carácter público o privado.

c.-Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces, abiertos y/o patio de manzana.

d.-En caso de que no se den alguna de las condiciones anteriores, se pueda asegurar la ventilación necesaria y el resto de normativa sectorial aplicable según el uso al que se destine.

3.-Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos establecidas en las NNSS y las presentes Ordenanzas, así como en las derivadas de la legislación sectorial aplicable.

4.-No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

#### Artículo 9. Iluminación.

1.-Los huecos de iluminación de las piezas habitables en caso de ser necesarios deben tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.

2.-En todo caso, se atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de las diversas legislaciones sectoriales y normativas de obligado cumplimiento de aplicación, y de las ordenanzas municipales dictadas, en su caso, a tal efecto.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**Artículo 10. Dotación de ascensores en edificios.**

1.-El número y características de los ascensores a prever será el derivado de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de su disposición en edificios destinados a los distintos usos. En ausencia de dicha legislación o normativa, el número y características de los ascensores a prever será el resultante del cálculo de estudios de tráfico vertical que tomen como criterio el cumplimiento de los niveles de servicio recomendables de acuerdo a parámetros internacionalmente reconocidos justificados por el proyectista.

2.-No requieren de la instalación de ascensor los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesiten de dicha instalación.

3.-Se atenderá además a lo dispuesto al efecto en las condiciones de uso de la normativa de las NNSS y las presentes OME.

4.-En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.

5.-Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio, en aquellas plantas donde existan estas zonas comunes de circulación.

6.-Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

7.-Será obligatoria la disposición de montaplatos en restaurantes, bares, cafeterías y establecimientos similares para el consumo de bebidas y alimentos, cuando las áreas de expedición de productos y las de estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8.-Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9.-Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección.

10.-En edificios existentes que carezcan de ascensor podrán ubicarse éstos en patios o espacios privados siempre que ocupen el mínimo espacio posible, y que se asegure la necesaria ventilación que justifican la existencia de dichos patios. Excepcionalmente podrán instalarse ascensores en estos mismos edificios si carecen de patios (o sus dimensiones y características hacen imposible su instalación en ellos) en sus fachadas, apoyados en espacio público, siempre que no dificulten la circulación en dichos espacios y cuenten con la debida autorización municipal para su ocupación en régimen de concesión administrativa.

11.-En todo caso, en el caso de edificios carentes de ascensor que consideren la implantación de éste, se considerarán todas las soluciones posibles que mejoren su accesibilidad.

12.-Para el caso de uso de garajes bajo rasante implantados en edificios destinados a vivienda plurifamiliar sólo será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante.

**TÍTULO III. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.****Artículo 11. Definición.**

Se considerarán condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación, así como al conjunto de los espacios que ocupen, que permitan asegurar el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**Artículo 12. Ámbito de aplicación.**

1.-Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de reforma.

2.-En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes, sin perjuicio del cumplimiento la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas y serán de obligado cumplimiento bajo la responsabilidad del técnico proyectista y/o director de obras.

**Artículo 13. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.**

1.-Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

2.-Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajístico a preservar. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de ejecución.

3.-Las nuevas edificaciones, u obras en fachadas de edificios existentes, deberán proceder al soterramiento o canalización oculta y eliminación del cableado y demás dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

4.-Todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, y siempre donde dichos elementos sean menos visibles desde las vías, espacios y/o miradores públicos, y que no supongan deterioro y/o lesión sobre los valores históricos, artísticos y/o paisajísticos del entorno, y en especial, sobre las visuales que pudiesen afectar con su implantación. Se prohíben las instalaciones de cualquier tipo de antena en las fachadas exteriores del edificio.

**Artículo 14. Instalaciones de climatización.**

1.-Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción, que podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético.

2.-En el caso de previsión de instalación de climatización en edificios existentes, la maquinaria deberá instalarse preferentemente en las terrazas comunes del edificio y cuando no sea posible, en balcones o terrazas privadas y patios comunes de luces. De no existir patios y con carácter excepcional, cuando sea imposible otra ubicación, está podrá situarse en la fachada, preferentemente en fachadas traseras o que no sobresalgan de la línea de fachada, debiendo también en la medida de lo posible, quedar integrados en la composición y formalización de la misma, evitando su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

3.-Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección, en especial la normativa de protección acústica.

4.-En edificios de nueva construcción se deberá prever en el proyecto la posible localización de la instalación de climatización en el inmueble, integrándola en la composición del edificio.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

**Artículo 15. Servicios postales.**

Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

**Artículo 16. Evacuación de humos.**

1.-En edificios de nueva construcción se debe prever la disposición de conductos de humos integrados en la construcción, con salida en las cubiertas, tanto para las viviendas como para todos los locales, no permitiéndose instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2.-Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas.

3.-En edificios existentes los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta. Los conductos de evacuación de humos discurrirán predominantemente por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue. En edificios existentes donde no existan las cajas o registros señalados podrán discurrir por patios siempre que se integren adecuadamente asegurando condiciones estéticas aceptables; en caso de que sea imposible la ubicación de los conductos en patios, ya sea por las características de estos o por su inexistencia, estos podrán discurrir por las fachadas asegurando la integración de material y color en condiciones estéticas aceptables.

4.-Las salidas de humos a fachadas interiores o exteriores deberán incorporar la instalación de los correspondientes sistemas de depuración establecidos en la normativa de protección medioambiental.

**Artículo 17. Evacuación de residuos sólidos.**

1.-Todo edificio de nueva planta, o afectado por una obra de rehabilitación o reestructuración, deberá prever un espacio en el interior del mismo con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los deshechos y residuos que produzcan. Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación.

2.-En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y/u ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

**TÍTULO III. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.****Artículo 18. Definición.**

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

**Artículo 19. Composición y materiales de las fachadas.**

1.-Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluida la baja, debiendo resolverse en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia.

2.-La composición de todas las fachadas del edificio se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

3.-En todas las edificaciones en esquina será obligatorio para el promotor de la actuación la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

por la administración municipal. Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

Artículo 20. Modificaciones de fachadas existentes.

1.-Se entiende que son fachadas existentes aquellas edificaciones que ya cuentan con la correspondiente licencia de ocupación y/o Utilización.

2.-El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

Se exceptúan las actuaciones que se realicen con carácter individual sobre los locales en planta baja del inmueble sin afectar al conjunto global de la fachada.

3.-En caso de solicitud de obras de mantenimiento o remodelación de fachada se podrá exigir por el Ayuntamiento que se proceda a la adecuación de ésta a unas condiciones estéticas mínimas si dicha fachada se considera discordante con el entorno patrimonial en el que se integra el inmueble al que pertenece.

Artículo 21. Portadas, escaparates, anuncios y muestras.

1.-La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cinco centímetros (5 cm.), con ninguna clase de decoración de portales o cualquier otro elemento.

2.-En el caso de aceras existentes de ancho menor de cien centímetros (100 cm.), no se admitirá ninguna clase de saliente.

3.-Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, las muestras y los anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, no ocultar huecos de locales propios y/o colindantes, y responder a las necesarias condiciones de dignidad y estética en la utilización de sus materiales, recomendándose el empleo de rótulos sobre los dinteles de los locales, sin ocultar los mismos.

Los vuelos de anuncios y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los cuerpos y elementos salientes en las presentes OME.

Artículo 22. Medianerías.

1.-Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada, de tal forma que queden integradas en el color y textura de las mismas.

2.-Con el fin de garantizar el debido ornato público, el Ayuntamiento podrá requerir la ejecución de obras de mejora en paños medianeros visibles desde determinados espacios públicos de importancia estética y patrimonial para la ciudad.

Artículo 23. Cubiertas.

1.-La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.

2.-La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

3.-Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, y/o protegidos hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada.

Artículo 24. Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Los elementos de calefacción, acondicionamiento de aire, placas solares y fotovoltaicas, antenas y, en su caso, depósitos de agua deberán quedar integrados, en la medida de lo posible, en la composi-

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

ción general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés.

Artículo 25. Protección de elementos naturales y vegetales.

1.-Los espacios que se encuentren ajardinados en la actualidad deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, especialmente las de gran porte y/o especial valor botánico.

2.-Cuando una obra pueda afectar a un ejemplar vegetal de interés deberá expresarse dicha circunstancia en la solicitud de licencia correspondiente y, en su caso, venir reflejado en el correspondiente proyecto técnico. El promotor deberá presentar y asegurar la ejecución del conjunto de medidas destinadas a su conservación y/o preservación, dotando a la planta en cuestión de los mecanismos de protección adecuados.

3.-La sustitución del arbolado de gran porte existente bien por causas de deterioro o desaparición, será obligatoria a cargo del responsable de la actuación causante de tal hecho, sin perjuicio de las sanciones que pudieran afectarle en caso de tratarse de especie protegida. La sustitución se hará por especies del mismo porte que las desaparecidas o, en caso de imposibilidad justificada de tal extremo, por la especie predominante en el conjunto del arbolado próximo.

Artículo 26. Canaletas y Molduras para entubado de cableado en fachadas.

1.-El presente artículo tiene por objeto regular el paso por fachada de cableado de suministro eléctrico y de telecomunicaciones ajeno al edificio o vivienda.

2.-En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa particular y condiciones técnicas y de seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

3.-Sólo será exigible la canalización del cableado en actuaciones generales, entendiéndose por éstas, las que se ejecutan en fachadas de edificios en todo su conjunto, exceptuándose el caso en que la disposición de las alineaciones de fachada de los edificios afectados impida una ejecución lógica del trazado de la canalización.

4.-La canalización se deberá ejecutar oculta en fachada, salvo que la actuación se limite al pintado de ésta o se realice sobre patrimonio catalogado, casos en los que se exigirá la colocación de una moldura bajo la cual se ubique la canaleta.

Las canalizaciones discurrirán por el frente del forjado en sentido horizontal y por la línea de medianería o cambio de cota de forjado en sentido vertical.

Dentro de la canalización deben discurrir al menos tres tubos en vacío de treinta y cinco milímetros (35 mm.) como mínimo por donde deberá discurrir el cableado.

**DISPOSICIÓN FINAL.**

En lo no previsto en la presente ordenanza, regirán las Normas Subsidiarias vigentes y la Normativa específica de cada ámbito de aplicación de las mismas.

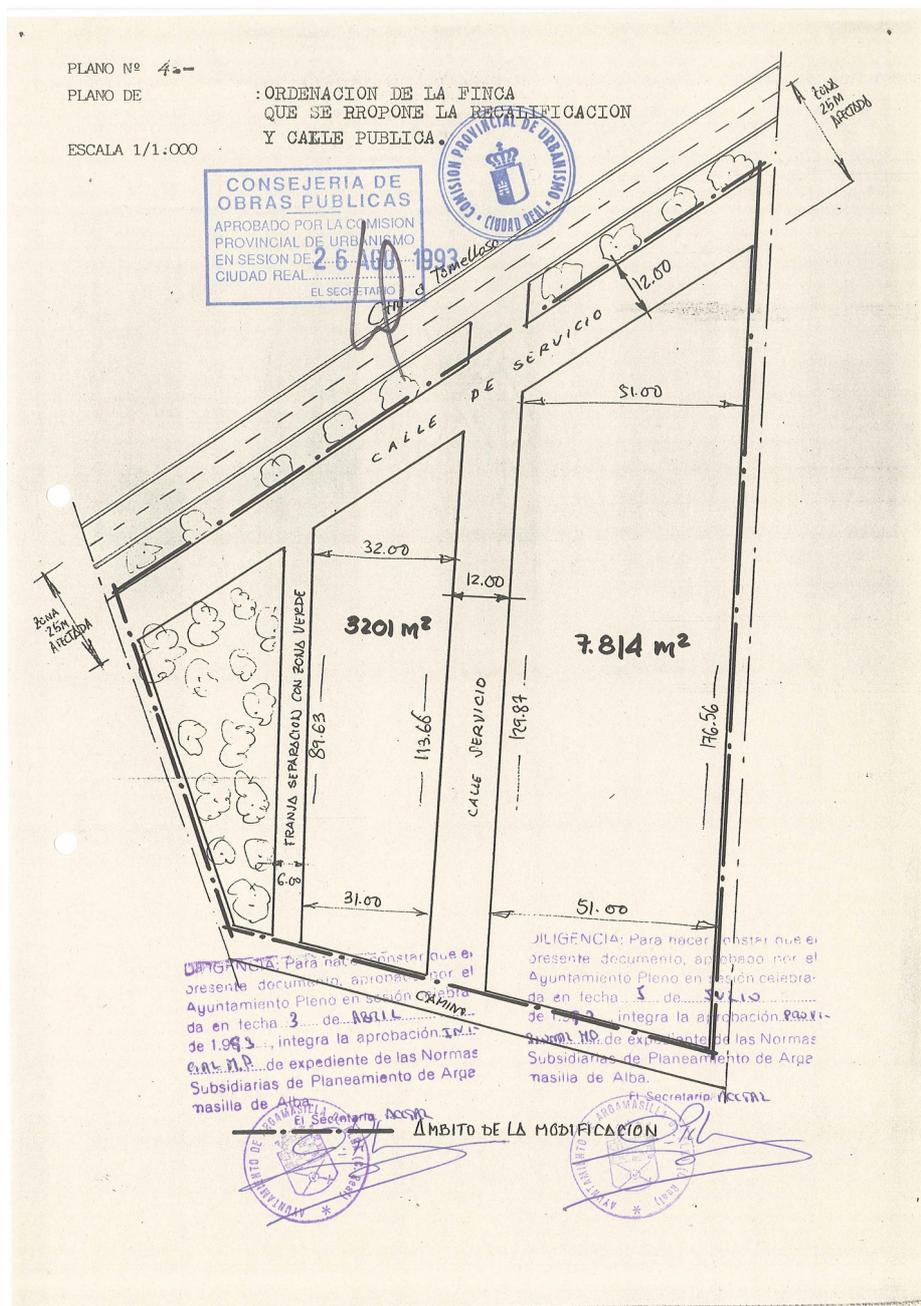
**ENTRADA EN VIGOR.**

La presente ordenanza entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

ANEXO I

(Suelo urbano industria, contemplado en el artículo 18.C).2º de las NNSS, delimitado por la fase 1 del Polígono Industrial).

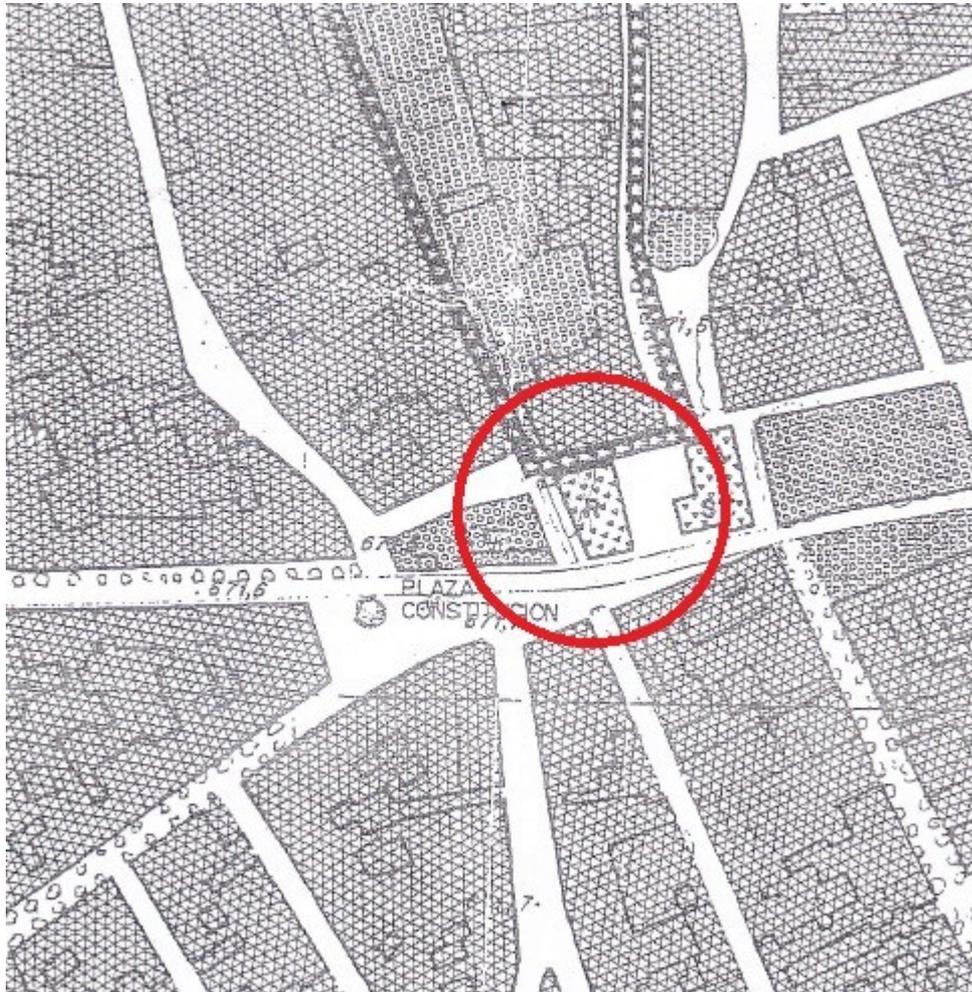


Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



## ANEXO II

(SUELO URBANO RECREATIVO, contemplado en el artículo 18.D).2º de las NNSS)



Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete.

En Argamasilla de Alba, a 4 de mayo de 2016.-El Alcalde, Pedro Ángel Jiménez Carretón.

**Anuncio número 1742**

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucr.es>