

Anteproyecto de Decreto XX/202X, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento, para regular la actividad urbanística de los municipios sin planeamiento general en Castilla-La Mancha.

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	4
Disposición preliminar. Definición de conceptos.	8
CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.....	10
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Norma Técnica de Planeamiento.	10
Artículo 2. Régimen de suelo aplicable en municipios sin planeamiento general.	11
Artículo 3. Determinaciones vinculantes para la redacción de Planes de Delimitación de Suelo Urbano.	11
Artículo 4. Determinaciones subsidiarias en municipios con planeamiento general vigente.	11
Artículo 5. Aplicación de la Norma Técnica de Planeamiento y ordenanzas municipales complementarias.	12
CAPITULO II.- NÚCLEOS DE POBLACIÓN TRADICIONALES	12
Artículo 6. Concepto de núcleo de población tradicional.	12
Artículo 7. Delimitación del suelo incluido en el núcleo de población tradicional. Fondo cubierto por la urbanización.....	15
Artículo 8. Núcleos múltiples.....	17
Artículo 9. Extensiones urbanas.	17
Artículo 10. Tramos urbanos de carreteras.	19
Artículo 11. Limitaciones por afecciones sectoriales.	19
CAPITULO III. OBRAS DE URBANIZACIÓN, DESARROLLO URBANÍSTICO Y ALINEACIONES Y RASANTES	19
Artículo 12. Mejora de la urbanización mediante obras públicas ordinarias.	19
Artículo 13. Proyectos de urbanización vinculados a actuaciones edificatorias o segregaciones.	19
Artículo 14. Planes Especiales de Desarrollo.	20
Artículo 15. Tramitación para la aprobación de los Planes Especiales de Desarrollo.	22
Artículo 16. Efectos de la aprobación de los Planes Especiales de Desarrollo.	23
Artículo 17. Alineaciones y rasantes.....	23

CAPITULO IV.- CONDICIONES PARA LA PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO EN LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN TRADICIONALES.....	25
Artículo 18. Ámbitos de referencia.	25
Artículo 19. Nivel mínimo de urbanización para conceder licencias de edificación, segregación o cambio de uso.	25
Artículo 20. Parcelaciones urbanísticas.	26
Artículo 21. Usos.....	28
Artículo 22. Tipologías. Situación de las edificaciones en las parcelas.	30
Artículo 23. Altura geométrica máxima.....	31
Artículo 24. Número de plantas sobre rasante.	32
Artículo 25. Fondo al que se aplica la altura máxima.	33
Artículo 26. Transición de alturas.	33
Artículo 27. Plantas especiales.	34
Artículo 28. Cubiertas.	35
Artículo 29. Ocupación.	35
Artículo 30. Edificabilidad.....	36
Artículo 31. Actuaciones de rehabilitación.....	37
Artículo 32. Cuerpos volados.....	37
Artículo 33. Condiciones estéticas de las edificaciones.	37
Artículo 34. Parcelas con acceso desde callejones privados existentes.	38
CAPITULO V.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA DETERMINADOS USOS, LOCALES O ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.....	38
Artículo 35. Vallados.....	38
Artículo 36. condiciones mínimas para el uso vivienda.....	38
Artículo 37. condiciones de los locales abiertos al público.	39
Artículo 38. Garajes y locales con acceso rodado.	40
Artículo 39. instalaciones en plantas bajo rasante y semisótanos.	40
CAPITULO VI.- AFECCIONES SECTORIALES.....	41
Artículo 40. Elementos pertenecientes al patrimonio cultural de Castilla-La Mancha.	41

Artículo 41. Afección al dominio público hidráulico.....	41
Artículo 42. travesías o tramos urbanos de carreteras.	41
Artículo 43. Ferrocarriles.	42
Artículo 44. Vías pecuarias.	42
Artículo 45. Espacios protegidos.	42
<i>DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. LISTADO DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN TRADICIONALES EXISTENTES.</i>	<i>42</i>
<i>DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. DELIMITACIÓN GRÁFICA DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN TRADICIONALES.</i>	<i>42</i>
<i>DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. APLICACIÓN DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO A LA REDACCIÓN DE PLANES DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.</i>	<i>42</i>
<i>DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. ENTRADA EN VIGOR.</i>	<i>43</i>
ANEXO I. CRITERIOS PARA DEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES.....	44
ANEXO II. CONDICIONES MÍNIMAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	48
ANEXO III. CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE ORDENANZAS MUNICIPALES DE CARÁCTER ESTÉTICO.....	55

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El marco jurídico-urbanístico de Castilla-La Mancha se basa en un sistema de planeamiento universal y obligatorio apoyado, fundamentalmente, en instrumentos de ámbito municipal. Excepcionalmente, en tanto no se da cumplimiento a esta obligación, el actualmente vigente Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante, TRLOTAU), y sus reglamentos regulan directamente la actividad urbanística en los municipios sin planeamiento a través de una serie de disposiciones de carácter transitorio que remiten a las antiguas normas subsidiarias de ámbito provincial de la legislación estatal.

Sin embargo, en la realidad, los municipios sin planeamiento en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha no son una excepción, sino todo lo contrario, es lo común y mayoritario. Transcurridos casi setenta años de vigencia del planeamiento universal obligatorio, aproximadamente un tercio de los municipios de la región carecen de cualquier tipo de plan, y veintisiete años después de la entrada en vigor de la primera ley del suelo autonómica, la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, únicamente el 20% de los municipios cuentan con planeamiento adaptado a la Ley autonómica.

Las Normas Subsidiarias Provinciales han permitido cubrir la carencia de planeamiento durante varias décadas en las provincias de Albacete, Cuenca, Guadalajara y Toledo, sin embargo, plantean numerosos problemas interpretativos. Entre los más importantes destacan los siguientes:

- a) Se basan en la normativa estatal vigente en aquel momento, y no en la ley del suelo autonómica, presentando, por tanto, su aplicación incoherencias conceptuales y semánticas con la legislación autonómica vigente, no resultando fácil de abordar con disposiciones transitorias.
- b) El alcance y contenido de las cuatro Normas Subsidiarias Provinciales vigentes es heterogéneo, lo que dificulta conformar criterios interpretativos comunes para toda la región.
- c) En general, las Normas Subsidiarias Provinciales tienden a utilizar parámetros uniformadores que no tienen en cuenta la realidad existente en el entorno inmediato de cada parcela. Si bien esto ha simplificado su aplicación, lo cierto es que ha provocado transformaciones paisajísticas irreversibles en muchos de nuestros pueblos.
- d) Al aplicarse simultáneamente el TRLOTAU y las Normas Subsidiarias Provinciales, resulta complejo concluir si determinadas parcelas situadas en periferias urbanas pueden ser edificables o no. Las Normas Subsidiarias Provinciales de Cuenca resolvieron esta cuestión adoptando como límite urbano el plano catastral vigente en el momento de su aprobación. Esto simplificó la aplicación de las normas, sin embargo, no resulta compatible con el TRLOTAU, pudiendo suponer clasificar suelo al margen de los procedimientos urbanísticos.

En estas circunstancias, el principal objetivo del presente decreto es aprobar una Norma Técnica de Planeamiento, compatible con el actual TRLOTAU, que regule la actividad urbanística en los municipios sin planeamiento en tanto éstos se doten de Plan de Ordenación Municipal (POM) o Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU). Esta Norma Técnica de Planeamiento se redacta con el alcance y con un nivel de detalle propio de una normativa definitiva. Asimismo, la Norma Técnica de Planeamiento se aplicará de forma subsidiaria a municipios que, teniendo planeamiento aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, no contemplen algunas

determinaciones urbanísticas, bien porque no tengan ordenanzas, en cuyo caso se aplicará íntegramente, o bien porque estas presenten lagunas o vacíos sobre determinados aspectos urbanísticos que sí regula la presente Norma Técnica de Planeamiento. Por último, servirá de referencia para la redacción de futuros Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

En la mayoría de los casos, los municipios sin planeamiento cuentan con una población inferior a 5.000 habitantes de derecho y presentan escasa actividad urbanística. La Norma Técnica de Planeamiento se redacta específicamente para estos municipios, e incluye varias disposiciones que limitan su aplicación en los urbanísticamente activos, aunque carezcan de planeamiento.

II

Esta Norma Técnica de Planeamiento se estructura en una disposición preliminar, cuarenta y cinco artículos, distribuidos en seis capítulos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición final y tres Anexos.

La disposición preliminar contiene una serie de conceptos que se van a utilizar a lo largo de la Norma Técnica de Planeamiento, con sus correspondientes definiciones.

El capítulo I se dedica a regular el objeto, el ámbito de aplicación y las disposiciones generales. En él se abordan las relaciones de la Norma Técnica de Planeamiento con la legislación vigente y con el sistema de planeamiento, tanto si se trata de instrumentos vigentes, como de instrumentos que se redacten en el futuro. Para los primeros, se concreta el contenido de la Norma Técnica de Planeamiento de aplicación subsidiaria, y para los segundos, los criterios orientativos o vinculantes que deben tenerse en cuenta en los nuevos planes con el fin de armonizar su contenido con las previsiones de la Norma Técnica de Planeamiento.

Las obras de urbanización se desvinculan del planeamiento, siempre que su objeto no sea crear nuevo suelo urbanizado, sino mejorar el nivel de calidad de la urbanización existente.

El capítulo II aborda, probablemente, el aspecto más complejo y problemático de la Norma Técnica de Planeamiento que es la delimitación del ámbito en el que se aplican directamente sus disposiciones, es decir, la delimitación del suelo asimilable al urbano consolidado de los municipios con planeamiento.

La Norma Técnica de Planeamiento unifica los criterios para delimitar el suelo asimilable al urbano consolidado a partir de una definición del concepto de núcleo de población tradicional. El reconocimiento de un núcleo de población tradicional no se basa únicamente en la condición de suelo urbanizado, sino que se añaden requisitos adicionales como el tamaño, valorado a partir de un mínimo de unidades de uso residencial, o la densidad de la edificación, valorada a partir de distancias máximas entre las edificaciones que forman el núcleo.

Por otra parte, y con el fin de adaptarnos a la realidad de los pequeños municipios, se precisa el concepto de suelo urbanizado tanto a efectos de la definición de los propios núcleos de población, como de la regulación de los usos admisibles en cada parcela en función del nivel (calidad) de la urbanización existente en su frente. La principal novedad es, precisamente, el reconocimiento de que existen distintas calidades de urbanización, y que todos los usos urbanos no precisan la misma calidad.

Una mención especial merece la solución planteada para las numerosas extensiones urbanas existentes en los núcleos de población tradicionales de la región de municipios sin

planeamiento, ejecutadas con posterioridad al año 1957 y anteriores a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que cumplan determinadas condiciones fijadas en la propia Norma Técnica de Planeamiento, proponiéndose su integración como parte del núcleo de población tradicional a efectos de aplicarle dicha norma. En el resto de los casos, estas extensiones urbanas deberán regularizarse mediante el Plan Especial correspondiente.

En el capítulo III se regulan tres cuestiones previas a las licencias habitualmente vinculadas al planeamiento que, en los municipios a los que va dirigida esta Norma Técnica de Planeamiento, se tendrán que resolver en ausencia de este, como son las obras de urbanización, el desarrollo urbanístico a través de los Planes Especiales y la definición de alineaciones y rasantes.

Las obras de urbanización se desvinculan del planeamiento, siempre que su objeto no sea crear nuevo suelo urbanizado, sino mejorar el nivel de calidad de la urbanización existente.

Con la Norma Técnica de Planeamiento se permite un desarrollo urbanístico limitado mediante Planes Especiales para posibilitar pequeñas transformaciones de la estructura urbana existente, o alteraciones puntuales del criterio general de mantenimiento de los patrones edificatorios tradicionales. Asimismo, se regula la posibilidad de desarrollar el contenido de la propia Norma Técnica de Planeamiento mediante ordenanzas municipales adaptadas a la realidad de cada municipio o núcleo de población.

En lo que se refiere a la definición de alineaciones y rasantes se recupera la práctica tradicional de señalamiento sobre el terreno a partir de indicios y referencias físicas existentes, incluyendo correcciones o rectificaciones puntuales, pero excluyendo la apertura de nuevo viario, que siempre se sujeta al planeamiento.

El capítulo IV se dedica a regular las condiciones para la parcelación, edificación y uso del suelo en los núcleos de población tradicionales. El criterio general es el mantenimiento de los patrones tradicionales, refiriendo todos los parámetros a la situación existente en el entorno de la parcela en la que se pretende actuar. Al tratarse de una normativa aplicable en toda la región, el contenido de este capítulo se centra más en definir los ámbitos de referencia y los criterios que deben utilizarse para definir los patrones existentes en cada caso, que en definir directamente los distintos parámetros.

Si bien este enfoque requiere un esfuerzo adicional para el personal proyectista y para el personal técnico municipal, habituados a utilizar parámetros fijos, la referencia al entorno existente es la forma más adecuada para evitar posibles incoherencias paisajísticas y funcionales que se pudieran derivar de la aplicación de parámetros uniformadores. En cualquier caso, este esfuerzo se reducirá notablemente cuando los municipios redacten las ordenanzas complementarias previstas en la Norma Técnica de Planeamiento.

El mantenimiento de los patrones tradicionales no implica prohibir cualquier innovación, sin embargo, la utilización de patrones diferentes, o las actuaciones puntuales de reforma interior necesitan el control del planeamiento y, con este fin, se utilizan los planes especiales previstos en la disposición transitoria primera del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. En cualquier caso, siguiendo la motivación que fundamenta esta Norma Técnica de Planeamiento, la posibilidad de transformar suelo sin planeamiento de ámbito municipal previo es muy limitada.

El capítulo V se dedica a regular las condiciones específicas para determinados usos, locales o elementos constructivos. Salvo en el caso de los vallados, esta normativa se diferencia de la prevista en el capítulo IV en que es independiente del entorno en el que se sitúa la edificación.

El capítulo VI incluye una serie de disposiciones referentes a distintas afecciones sectoriales que pretenden facilitar el ejercicio de las competencias sectoriales concurrentes o compartidas más frecuentes en los municipios sin planeamiento.

En cuanto a las dos disposiciones adicionales, la primera contempla la posibilidad de que la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo elabore un listado de los municipios de Castilla-La Mancha que cumplen con los requisitos exigidos en esta Norma Técnica de Planeamiento para ser considerados núcleo de población tradicional, y la segunda reconoce a los municipios la competencia para aprobar delimitaciones gráficas de sus núcleos de población tradicional.

La disposición transitoria única establece un hito procedimental en la tramitación de los Planes de Delimitación de Suelo Urbanos, en virtud del cual se determina si son aplicables o no a dichos instrumentos urbanísticos las determinaciones de esta Norma Técnica de Planeamiento.

La disposición final única establece una *vacatio legis*, los efectos que tiene la entrada en vigor de la Norma Técnica de Planeamiento respecto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito provincial, así como la extensión de su vigencia para cada municipio al que le sea aplicable.

El contenido de la Norma Técnica de Planeamiento se completa con tres anexos de carácter orientativo destinados a facilitar la redacción de ordenanzas municipales y la gestión urbanística de los pequeños municipios. En el Anexo I se recogen los criterios para definir alineaciones y rasantes, en el Anexo II se recogen las condiciones mínimas para las nuevas obras de urbanización, y en el Anexo III se recogen los criterios para la elaboración de ordenanzas municipales de contenido estético.

III

El artículo 15.1 del actual TRLOTAU regula los distintos objetos que pueden tener las Normas Técnicas de Planeamiento. En concreto, en la letra d) del precitado artículo se recoge como uno de los posibles objetos *“La elaboración de normas urbanísticas y ordenanzas para regular la edificación y usos del suelo aplicables a los municipios sin planeamiento, así como, de forma subsidiaria, a los municipios que, teniéndolo, este no regule alguna de las determinaciones en ellas recogidas”*. La presente Norma Técnica de Planeamiento encuentra su encaje legal, precisamente, en ese objeto.

En virtud de lo establecido en el apartado tercero de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLOTAU, con la aprobación y entrada en vigor de esta Norma Técnica de Planeamiento dejará de prolongarse la vigencia de las Normas Subsidiarias Provinciales de Albacete, Cuenca, Guadalajara y Toledo. Como consecuencia de ello, dejarán de aplicarse las reglas establecidas en la Disposición Transitoria Decimoprimera del TRLOTAU. En relación con esto último, se deberá tener en cuenta lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Planeamiento.

En cuanto al suelo rústico, se deberá tener en cuenta lo previsto tanto en el apartado 3 del artículo 2 como en la Disposición Transitoria Primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

De conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del apartado 1 del artículo 91 del TRLOTAU, con la aprobación y entrada en vigor de la Norma Técnica de Planeamiento, se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en los núcleos de población de los municipios que queden dentro de su ámbito de aplicación.

El artículo 29.1 y concordantes del TRLOTAU limita el objeto de los planes especiales al desarrollo, complemento o mejora del planeamiento municipal. El artículo 29.2 de la misma Ley amplía estas finalidades a la reforma interior de áreas concretas de suelo urbano, sin hacer mención expresa al planeamiento municipal previo. La disposición transitoria primera del Reglamento de Planeamiento, por su parte, prevé la posibilidad de tramitar Planes Especiales de Reforma Interior en municipios sin planeamiento municipal.

La lectura simultánea de estas disposiciones nos permite concluir que el TRLOTAU y el Reglamento de Planeamiento amparan la tramitación de planes especiales que tengan por objeto reformas puntuales de los núcleos de población existentes, aunque no exista planeamiento municipal previo. La Norma Técnica de Planeamiento regula de forma restringida esta posibilidad para garantizar que las reformas de las tramas o usos urbanos existentes no impliquen actuaciones urbanizadoras o crecimientos impropios de los pequeños municipios con escasa o nula actividad urbanística.

Dispongo:

Disposición preliminar. Definición de conceptos.

1.- Frentes de parcela

Son los lados de la parcela que lindan con viales públicos.

2.- Frente de acceso

Cuando una parcela linde con varios viales, es decir, cuando tenga varios frentes de parcela, denominaremos frente de acceso al frente de parcela en el que se sitúe el acceso principal.

3.- Frente de fachada

Proyección horizontal de las líneas de fachada de una edificación perpendicular al frente de parcela.

4.- Línea de fachada

Es la proyección vertical del plano de fachada de una edificación sobre el terreno, sin incluir vuelos.

5.- Ocupación

Se entiende como superficie ocupada u ocupación de una edificación la proyección vertical de sus límites exteriores, considerando la envolvente de todas sus plantas con sus vuelos, salvo los situados fuera de la parcela. Se mide como un porcentaje de la superficie de la parcela.

La superficie de cada planta será la delimitada por la cara exterior de sus muros de cerramiento excluyendo patios interiores, pérgolas y en general los elementos que no estén cubiertos de forma permanente.

Se incluirán los espacios cubiertos de carácter abierto.

Se incluirá la parte de los semisótanos que se encuentre total o parcialmente por encima de la rasante de referencia, o que disponga de fachadas a patios de parcela.

Se incluirá la parte de los sótanos que disponga de fachadas a patios de parcela.

No se incluyen los aleros o elementos constructivos asimilables.

6.- Planta sobre rasante

Planta situada por encima de la rasante de referencia.

7.- Planta sótano, o planta bajo rasante.

Planta situada por debajo de la rasante de referencia.

8.- Planta semisótano

Planta que tiene parte de su volumen por encima de la rasante de referencia, y parte por debajo. A efectos de medición del número de plantas sobre rasante de una edificación, en esta Norma Técnica de Planeamiento se contabilizará como tal la parte de un semisótano en la que la distancia vertical entre la rasante de referencia y la cara inferior del forjado de techo o elemento constructivo equivalente sea igual o superior a 2,1 m. El resto del semisótano se considerará bajo rasante.

9.- Promoción

En esta Norma Técnica de Planeamiento se entiende por promoción un conjunto de parcelas y/o edificaciones que comparten determinados parámetros urbanísticos como consecuencia de un origen común. Esta acepción de promoción se utiliza como referencia de entorno para definir los parámetros urbanísticos aplicables a una parcela en concreto.

Los parámetros compartidos pueden ser consecuencia, o no, de una normativa o reglas explícitas. Si éstas existen, mantendrán su vigencia a efectos de concesión de nuevas licencias en tanto sean derogadas o sustituidas por otras. En caso contrario, las nuevas licencias se basarán en la repetición de los patrones existentes aplicando criterios similares a los previstos para los tramos de calle.

10.- Rasante de referencia

Perfil longitudinal de la pavimentación, o del terreno cuando ésta no exista, situado en el frente de fachada o línea de fachada de una edificación, que se utiliza como referencia para regular determinados parámetros urbanísticos de la misma, y en particular la altura geométrica y el número de plantas sobre rasante.

En edificaciones alineadas a vial, o tipologías aisladas alineadas en paralelo a un vial de acceso con retranqueos inferiores a 5 metros, la rasante de referencia se sitúa en el frente de fachada. En el resto de los casos, la rasante de referencia se sitúa sobre la línea de fachada.

11.- Tramo de calle

El concepto de tramo de calle se entiende en esta Norma como un conjunto de parcelas contiguas que comparten un mismo vial de acceso y se sitúan al mismo lado de este vial. Estos ámbitos se delimitan con el fin de precisar determinados parámetros urbanísticos aplicables a la misma, que se vinculan a la realidad existente en su entorno.

El tramo de calle estará formado, en principio, por tres parcelas de referencia situadas a cada lado de la parcela para la que se pretenden determinar los parámetros urbanísticos.

Cuando se trate de plazas o calles con bocacalles claramente definidas y parámetros urbanísticos que puedan ser diferentes de los de las calles contiguas, los límites del tramo no superarán estas bocacalles, aumentando el número de referencias al otro lado de la parcela hasta totalizar las seis citadas en el párrafo anterior. De igual modo se procederá cuando, por cualquier otro motivo, no lleguen a existir tres parcelas en uno de los lados.

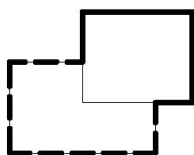
Cuando se pretendan comparar parámetros de la edificación se requerirá que estén edificadas, al menos, 1/3 de las parcelas del total del tramo para que la referencia sea válida.

Cuando no pueda delimitarse un tramo de calle, o no existan suficientes parcelas edificadas para obtener una referencia válida, se aplicarán los parámetros por defecto.

12.-Tramo de fachada

Parte de la fachada de una edificación que mantiene el número de plantas sobre rasante y la altura geométrica de la edificación, que se medirá en el centro del tramo. Los tramos a utilizar para medir ambos parámetros serán coincidentes.

En edificaciones alineadas a vial, o tipologías aisladas alineadas en paralelo a un vial de acceso con retranqueos inferiores a 5 metros, los tramos se definirán en la fachada situada en el frente de este vial. En tipologías aisladas que no estén alineadas o se alejen más de 5 metros de los viales, la altura y el número de plantas no se referirán a una única fachada, sino a cada uno de los volúmenes con distinta altura en los que pueda dividirse la edificación. Los tramos de altura uniforme, en estos casos, se definirán a lo largo del perímetro exterior de cada volumen, y en general estarán formados por un conjunto continuo de fachadas exteriores con distinta orientación.



Tramos de fachada en edificaciones aisladas exentas a efectos de medir alturas (figura 1)

Los cambios de tramo en una misma fachada o volumen exento se producirán en los puntos de discontinuidad de las referencias superiores o inferiores para medir el número de plantas y/o la altura geométrica.

Capítulo I Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación de la Norma Técnica de Planeamiento.

1. Esta Norma Técnica de Planeamiento tiene por objeto regular la actividad urbanística de los municipios de Castilla-La Mancha que carezcan de planeamiento general, siendo de aplicación directa a los núcleos de población tradicionales que se definen en el artículo 6 de esta Norma Técnica de Planeamiento. Además de concretar las condiciones para la parcelación, edificación y uso del suelo, esta regulación incluye, para estos mismos núcleos:

- a) Los criterios para concretar las alineaciones y rasantes de los viales públicos existentes.
- b) La precisión del concepto de suelo urbanizado en desarrollo de lo previsto en el artículo 15.1.c) del TRLOTAU, distinguiendo entre el nivel mínimo requerido para que una parcela pueda integrarse en un núcleo de población tradicional y los estándares progresivos de calidad exigibles para la autorización de determinados usos del suelo en su interior.
- c) La regulación de las obras públicas ordinarias contempladas en el artículo 129 del TRLOTAU, así como de los proyectos de urbanización vinculados a actuaciones edificatorias conforme al artículo 111.3 del mismo texto legal.
- d) La definición de las condiciones de diseño mínimas de carácter orientativo para las nuevas obras de urbanización que se recogen en el Anexo II de esta Norma Técnica de Planeamiento.
- e) La posibilidad de formular y ejecutar operaciones menores de reforma interior en defecto de planeamiento general.

2. Esta Norma Técnica de Planeamiento se aplicará de forma subsidiaria:

a) En los municipios que, contando con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, amparado en la antigua legislación estatal, este carezca de ordenanzas. En este supuesto, las referencias al núcleo de población tradicional se entenderán referidas al suelo delimitado expresamente como urbano en esos instrumentos.

b) En los municipios que, contando con planeamiento general anterior a la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, este no regule alguna de las determinaciones previstas en esta Norma Técnica de Planeamiento.

3. Esta Norma Técnica de Planeamiento servirá de marco de referencia para la redacción de futuros Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 2. Régimen de suelo aplicable en municipios sin planeamiento general.

En los municipios sin planeamiento general se aplicará el siguiente régimen de suelo:

a) A los núcleos de población tradicionales que cumplan los requisitos definidos en el artículo 6 de esta Norma Técnica de Planeamiento, se les aplicará el régimen previsto en dicha norma para los actos de edificación y uso del suelo.

El ámbito ocupado por los núcleos de población tradicionales se considera suelo urbanizado a efectos de lo previsto en Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En los casos en los que se señalan limitaciones para el frente y el fondo de parcela que se considera cubierto por la urbanización, la consideración de suelo urbanizado se aplicará únicamente a la parte de la parcela definida por estos límites.

b) A los núcleos que, contando con la antigüedad referida en el artículo ~~10~~ 6 de esta Norma Técnica de Planeamiento, no cumplan con el resto de los requisitos recogidos en dicho precepto, se les aplicará el régimen especial previsto en la disposición adicional quinta del TRLOTAU para los núcleos rurales tradicionales. El régimen establecido para las viviendas se hace extensivo a las edificaciones complementarias vinculadas a las viviendas existentes y a los usos tradicionales del territorio.

c) A los núcleos que no puedan considerarse tradicionales por no cumplir el requisito de antigüedad referido en el artículo 6 de esta Norma Técnica de Planeamiento, y en tanto no se apruebe el planeamiento general correspondiente, se les aplicará el régimen del suelo rústico.

Artículo 3. Determinaciones vinculantes para la redacción de Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

1. Una parcela se considerará urbanizada a efectos de lo previsto en el artículo 48.2.A.a) del TRLOTAU, cuando el nivel de calidad de la urbanización en el vial público existente que le sirve de acceso sea igual o superior al previsto en el artículo 19 de esta Norma Técnica de Planeamiento, para autorizar los usos permitidos en esa misma parcela por la normativa del Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

2. Salvo justificación específica en función de las características de los usos permitidos por el planeamiento, el suelo urbano consolidado no superará en cada parcela los fondos cubiertos por la urbanización citados en el capítulo II de esta Norma Técnica de Planeamiento.

Artículo 4. Determinaciones subsidiarias en municipios con planeamiento general vigente.

1. En los municipios con Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano sin ordenanzas se aplicarán íntegramente las disposiciones de esta Norma Técnica de Planeamiento.

2. En defecto de regulación expresa en municipios con planeamiento general vigente, aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se aplicarán subsidiariamente las determinaciones de esta Norma Técnica de Planeamiento relativas a:

- a) Criterios de medición de parámetros urbanísticos.
- b) Objeto, tramitación y ejecución de proyectos de urbanización vinculados a actuaciones edificatorias.
- c) Niveles mínimos de calidad de urbanización para cada tipo de actuación.
- d) Criterios para la definición de alineaciones y rasantes a partir de la situación de hecho.
- e) Condiciones para las parcelaciones, segregaciones y divisiones horizontales. Las limitaciones geométricas referidas al entorno se aplicarán exclusivamente.
- f) Criterios de compatibilidad de usos.
- g) Fondo al que se aplican las alturas máximas en tipologías alineadas a vial.
- h) Criterios de transición de alturas.
- i) Condiciones de las cubiertas.
- j) Condiciones para los cuerpos volados.
- k) Aparcamientos obligatorios.
- l) Condiciones para las parcelas con acceso desde callejones privados existentes.
- m) Condiciones específicas para determinados usos, locales o elementos de las edificaciones del capítulo V.

Artículo 5. Aplicación de la Norma Técnica de Planeamiento y ordenanzas municipales complementarias.

1. La aplicación de esta Norma Técnica de Planeamiento, a efectos de conceder licencias de segregación, edificación y uso del suelo, corresponde a los ayuntamientos, que podrán aprobar ordenanzas municipales que complementen o concreten sus determinaciones en función de la realidad existente en cada municipio, respetando el criterio general de mantenimiento de los patrones tradicionales locales. El procedimiento de aprobación de estas ordenanzas incluirá un informe previo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que se limitará a verificar su coherencia con el contenido de esta Norma Técnica de Planeamiento.

2. Los proyectos técnicos utilizados para solicitar licencias de segregación, edificación o cambio de uso justificarán expresamente el cumplimiento de esta Norma Técnica de Planeamiento. En particular:

- a) En situaciones dudosas o de borde, se indicarán las referencias utilizadas para considerar que la parcela forma parte del núcleo de población.
- b) Se describirán la situación real de los distintos servicios urbanos en el frente de parcela y las conexiones previstas.
- c) Se señalarán expresamente las referencias existentes utilizadas para justificar los distintos parámetros urbanísticos.

Los informes técnicos preceptivos harán mención expresa a estas justificaciones realizando las comprobaciones necesarias.

Capítulo II Núcleos de población tradicionales

Artículo 6. Concepto de núcleo de población tradicional.

1. A efectos de esta Norma Técnica de Planeamiento, se considera núcleo de población un conjunto de parcelas urbanizadas y edificadas jurídicamente independientes, que comparten

una red viaria de uso y dominio público que les sirve de acceso y soporte para otras redes o servicios públicos comunes, siempre que:

- a) El uso residencial esté presente, al menos, en diez parcelas. En tanto no se disponga de datos más precisos, esta condición se comprobará a partir de datos catastrales.
- b) Tengan o hayan tenido al menos una persona empadronada en los diez últimos años. Esta condición se comprobará con el padrón continuo del Instituto Nacional de Estadística.
- c) Las parcelas que lo forman estén urbanizadas con los niveles mínimos citados en el apartado 2 de este artículo.
- d) La densidad de la edificación existente permita cumplir las distancias citadas en el apartado 3 de este artículo. Las parcelas edificadas que no cumplan estas distancias no se considerarán incluidas en el núcleo.

2. Para que un suelo se considere urbanizado en un núcleo de población se requieren los siguientes niveles mínimos de calidad de urbanización en el conjunto del núcleo:

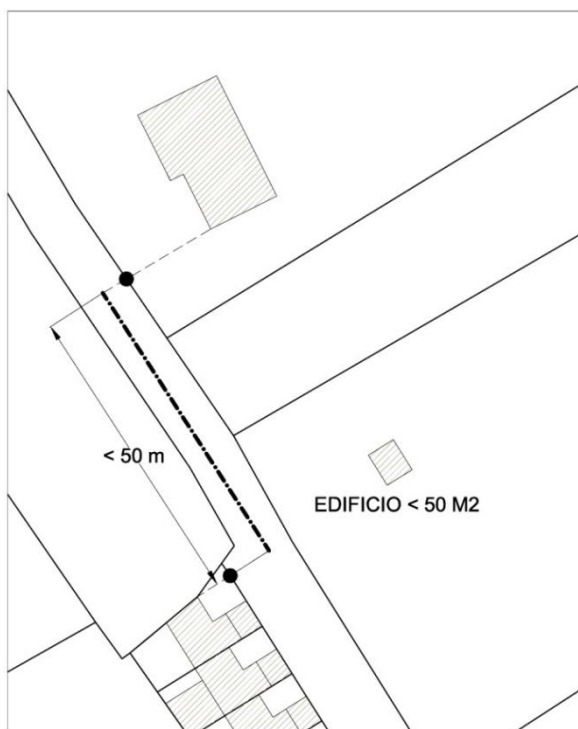
- a) Tipo de acceso: Que exista una red viaria pública de accesos diferenciada de forma permanente de las parcelas con alineaciones y rasantes definidos de hecho, aunque sea de forma aproximada.
- b) Pavimentación: Que la red pública de accesos esté pavimentada, al menos, con una capa granular suficientemente compactada.
- c) Drenaje: Que las parcelas drenen hacia la red de accesos o cauces públicos, ya sea superficialmente o mediante red entubada, directamente o a través de servidumbres conocidas, al menos, en la parte ocupada por edificaciones.
- d) Fecales y depuración: Que las parcelas dispongan de una red pública de fecales.
- e) Distribución de agua potable: Que las parcelas dispongan de red pública de agua potable.
- f) Distribución de energía eléctrica: Que las parcelas dispongan de red pública de energía eléctrica en baja tensión.
- g) Alumbrado público: Que las parcelas dispongan de alumbrado público, aunque no exista una red eléctrica específica para este uso. Transitoriamente puede admitirse que este servicio se preste mediante conexiones directas a la red de baja tensión gestionadas mediante convenio o contrato público con la compañía suministradora.

Las parcelas individuales, o parte de las mismas, se entenderán urbanizadas a efectos de formar parte de un núcleo de población cuando dispongan en alguno de sus frentes de todos los servicios citados en este artículo, o estén disponibles en una parcela colindante y sea técnicamente viable su ampliación mediante un proyecto de urbanización vinculado a una actuación edificatoria de los citados en el artículo 111.3 del TRLOTAU.

Cuando la deficiencia puntual de urbanización se refiera al drenaje o a la red de fecales, se deberá comprobar la viabilidad de la ampliación por gravedad sin necesidad de bombeos o nuevos puntos de vertido.

Las limitaciones de calidad de urbanización no se aplicarán en espacios públicos no edificables como aparcamientos o zonas verdes.

3. Los núcleos de población se distinguen de los conjuntos de edificaciones en diseminado por su mayor densidad de ocupación del suelo. A efectos de esta Norma Técnica de Planeamiento, se considerará que una edificación y la parcela o subparcela sobre la que se asienta forman parte del núcleo, cuando la distancia entre su frente de fachada, y el de la edificación más próxima del mismo núcleo, medida a lo largo del eje de la red viaria pública que les sirve de acceso común, sea inferior a 50 metros.



Medición del requisito de densidad de edificación (figura 2)

3.1. En la medición de estas distancias se excluirán los parques, jardines, zonas deportivas, cementerios, aparcamientos y otros espacios no edificables de similar carácter, así como los canales, ríos o infraestructuras cruzadas por puentes.

3.2. La distancia contemplada en la figura 2 del apartado 3 anterior se amplía hasta 100 metros cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones sin necesidad de utilizar tramos urbanos de carreteras:

- a) Los viales públicos utilizados para medir esta distancia se encuentran completamente urbanizados en todo su recorrido con el nivel mínimo exigible a las viviendas unifamiliares en parcelas de superficie inferior a 800 metros.
- b) Los viales públicos utilizados para medir esta distancia se encuentran completamente urbanizados en todo su recorrido con el nivel mínimo exigible a las edificaciones de uso mayoritario industrial, y las dos edificaciones de referencia tienen este mismo uso.

Las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en respuesta a una solicitud razonada del ayuntamiento afectado, podrán generalizar la ampliación de esta distancia con independencia del nivel de urbanización hasta un máximo de 100 metros en núcleos de carácter especialmente disperso.

3.3. No se tendrán en cuenta a efectos de las distancias:

- a) Las edificaciones de superficie inferior a 50 m².
- b) Las edificaciones destinadas exclusivamente a usos ganaderos, agrícolas o mineros propios del suelo rústico, salvo que tengan su acceso a través de una vía urbanizada que forme parte de la malla urbana y no puedan ser legalizadas en suelo no urbanizable por incumplir los requisitos de parcela mínima u ocupación previstos en la Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

- c) Las edificaciones no permanentes.
- d) Las edificaciones sin uso o abandonadas. A estos efectos, las edificaciones no residenciales se considerarán sin uso cuando no hayan sido utilizadas de forma efectiva durante los últimos diez años.
- e) Las manifiestamente ruinosas.
- f) Las edificaciones construidas sin las licencias y autorizaciones exigibles, salvo que haya prescrito el plazo para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística previsto en el artículo 182.4 del TRLOTAU.

4. Se consideran tradicionales a efectos de esta Norma Técnica de Planeamiento los núcleos de población que ya existían en 1957. Esta condición se comprobará a partir las fotografías aéreas del Vuelo Americano serie B disponibles en el CNIG. Excepcionalmente, también se consideran tradicionales todos los poblados del Instituto Nacional de Colonización con independencia de su año de construcción.

Un núcleo de población de origen tradicional puede tener extensiones periféricas colindantes urbanizadas y ocupadas por la edificación con posterioridad a 1957. En estos casos, se considerará que estas extensiones forman parte del mismo núcleo de población cuando se cumplan las condiciones citadas en el artículo 9 de esta Norma Técnica de Planeamiento.

5. Un frente urbanizado podrá ser suficiente para cubrir la totalidad de una parcela o afectar únicamente a un fondo determinado, en función de los criterios definidos en el artículo 7 de esta Norma Técnica de Planeamiento.

Cuando una parcela no se considere completamente urbanizada, las condiciones de parcelación, edificación y uso del suelo previstas en esta Norma Técnica de Planeamiento para los núcleos de población tradicionales se aplicarán únicamente en la superficie urbanizada. El resto se considerará suelo rústico a todos los efectos.

Artículo 7. Delimitación del suelo incluido en el núcleo de población tradicional. Fondo cubierto por la urbanización.

1. Además de las parcelas edificadas que cumplan la condición de densidad, se consideran incluidas en el núcleo de población las no edificadas situadas entre ellas, o colindantes con cualquiera de ellas, que estén servidas por las mismas redes de servicios y accesos.

2. Con carácter general, la red viaria de uso y dominio público que sirve de acceso y soporte a las parcelas y edificaciones que forman el núcleo de población estará formada por polígonos cerrados que delimitan manzanas, y tramos abiertos que no llegan a delimitar manzanas completas.

A estos efectos, se entenderá que el viario urbanizado forma un polígono cerrado cuando existan parcelas urbanizadas conforme al nivel mínimo exigido a los núcleos de población, con edificaciones que cumplan las distancias mínimas exigidas en el apartado 3 del artículo anterior para cumplir el requisito de densidad a lo largo de todo el recorrido del polígono, considerando simultáneamente ambos lados del vial.

Cuando el polígono no llegue a cerrarse cumpliendo estas dos condiciones se tratará de tramos abiertos.

Los tramos lineales que conectan manzanas se consideran tramos abiertos.

El viario público en fondo de saco se considerará tramo cerrado cuando se sitúe en el interior de polígonos cerrados o abierto en caso contrario.



Tramos lineales (figura 3)

3. Las parcelas que queden incluidas en el interior de polígonos cerrados de la red viaria urbanizada y consolidada por la edificación se considerarán totalmente cubiertas por los servicios de los viales a los que dan frente e incluidas en el núcleo de población a todos los efectos.

Las parcelas situadas en el lado exterior de estas mismas manzanas se equiparán a las situadas en tramos abiertos de la red viaria a efectos de este epígrafe.

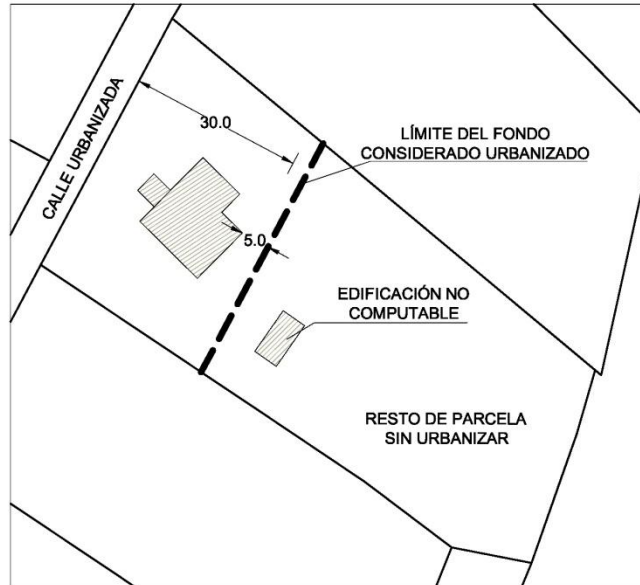
4. En las parcelas que den frente a un tramo abierto de la red viaria urbanizada y estén ocupadas con edificaciones que cumplan la condición de densidad, el fondo que se considerará cubierto por los servicios e incluido en el núcleo será el mayor de los dos siguientes:

a) 30 metros medidos en paralelo a la alineación.

b) El delimitado por una línea paralela a la alineación, que incluya las edificaciones existentes computables a efectos comprobar el criterio de densidad, más 5 m. metros medidos a partir del punto más alejado de estas mismas edificaciones en concepto de patio trasero.

Cuando se trate de parcelas en contrapendiente respecto al vial en el que se sitúe el servicio de alcantarillado, se considerará únicamente el criterio de la letra b)

Las partes de las parcelas no cubiertas por los servicios no se consideran incluidas en el núcleo de población ni, por tanto, tendrán la consideración de suelo urbanizado.



Fondo cubierto por la urbanización (figura 4)

5. En las parcelas que den frente a un tramo abierto de la red viaria urbanizada y no estén ocupadas con edificaciones que cumplan la condición de densidad, pero se sitúen entre dos edificaciones que sí la cumplan, y al menos una de ellas se sitúe en el mismo lado de la calle, o que sean colindantes con una parcela edificada, el fondo que se considerará cubierto por los servicios será el mayor de los dos siguientes:

30 metros medidos en paralelo a la alineación.

La media de los que se apliquen a las parcelas edificadas utilizadas como referencias situadas al mismo lado de la calle.

Cuando se trate de parcelas en contrapendiente respecto al vial en el que se sitúe el servicio de alcantarillado, se considerará únicamente el criterio de la letra b)

Las partes de las parcelas no cubiertas por los servicios no se consideran incluidas en el núcleo de población.

Las parcelas con acceso desde un tramo abierto de la red viaria que no se encuentren en ninguno de los supuestos anteriores no se consideran incluidas en el núcleo de población.

Artículo 8. Núcleos múltiples.

La aplicación de los criterios anteriores puede dar lugar a situaciones en las que se comparta una misma red viaria y unas mismas redes de servicios públicos, pero resulten varios núcleos separados entre sí por distancias superiores a las señaladas para comprobar el criterio de densidad. En estos casos, podrá considerarse que existe un único núcleo de población a efectos de denominación y cumplimiento de los requisitos de unidades residenciales y población empadronada, pero las condiciones sobre fondo cubierto por la urbanización y parcelas incluidas en el núcleo se aplicarán de forma independiente en cada uno de esos núcleos.

Artículo 9. Extensiones urbanas.

1. Se entiende por extensión urbana en municipios sin planeamiento general al conjunto de parcelas jurídicamente independientes, urbanizadas y edificadas con posterioridad a 1957 y colindante con el núcleo de población tradicional, con el que comparten las mismas redes de

servicios y accesos, siempre que se cumplan las condiciones de nivel de urbanización y densidad citadas en el artículo 6 de esta Norma Técnica de Planeamiento.

2. Las extensiones urbanas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en municipios sin planeamiento general que, además, no tengan la obligación de contar con un Plan de Ordenación Municipal, debido a su escasa actividad urbanística, se integrarán en el núcleo de población tradicional a efectos de aplicar las condiciones de edificación y uso del suelo previstas en la presente Norma Técnica de Planeamiento, siempre que:

No estén afectadas por condicionantes sectoriales que impidan o limiten los usos urbanos. A estos efectos, con carácter previo a la aplicación de las condiciones de edificación y uso del suelo previstas en la presente Norma Técnica de Planeamiento, se recabarán los informes preceptivos de las administraciones u organismos competentes sobre la viabilidad y los requisitos de la regularización.

Los informes que deberán solicitarse, sin perjuicio de que proceda recabar otros, en atención a las posibles afecciones sectoriales concurrentes, son los siguientes:

Informe de la confederación hidrográfica correspondiente, cuando se afecte a la zona de policía de un cauce.

Informe de las entidades titulares de las carreteras o líneas ferroviarias cuando se afecte a sus zonas de servidumbre, afección y limitación a la edificabilidad.

Informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente cuando se afecte a espacios naturales protegidos.

Informe de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural, cuando se afecte a bienes o inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

La solicitud de estos informes se acompañará de una descripción pormenorizada de la situación existente.

Tanto el suelo correspondiente a la red de accesos a las parcelas, como las obras de urbanización, sean públicas, ya sea por haber sido ejecutadas directamente por la Administración, o por haber sido formalmente recibidas por ésta. El cumplimiento de estas condiciones deberá acreditarse por el Ayuntamiento afectado mediante certificación municipal.

Cuando la extensión sea resultado de una promoción pública o privada que haya afectado a un conjunto limitado de parcelas sobre las que se hayan repercutido los gastos de urbanización, la integración, además de cumplir los requisitos de los artículos 6 y 7 de esta Norma Técnica de Planeamiento se limitará a este conjunto de parcelas.

3. Las extensiones urbanas que no cumplan las condiciones citadas en el apartado 2 de este artículo, requerirán, para integrarse en el núcleo de población tradicional, someterse a un procedimiento de regularización a través de un Plan Especial, tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de esta Norma Técnica de Planeamiento.

El procedimiento de regularización descrito en este artículo no podrá iniciarse en tanto no haya prescrito la infracción urbanística y esté abierto el plazo para iniciar cualquier procedimiento que pudiera concluir con la restitución total o parcial de la legalidad infringida.

En tanto no se hayan regularizado, las extensiones urbanas no formarán parte del núcleo de población, siéndoles de aplicación el régimen de suelo rústico.

Artículo 10. Tramos urbanos de carreteras.

Los tramos urbanos de carreteras formarán parte de la red viaria de uso y dominio público del núcleo de población a los efectos de esta Norma Técnica de Planeamiento cuando, además de cumplir los criterios generales de este capítulo, estén incluidos en la delimitación de travesía o tramo urbano que haya realizado la Administración titular del dominio público. En defecto de delimitación expresa por la Administración titular, se considerará únicamente el cumplimiento de los criterios generales.

En estos casos, no formarán parte del núcleo de población las parcelas colindantes hacia el exterior de las últimas parcelas edificadas a cada lado de la carretera, salvo que exista una vía de servicio, en cuyo caso, se aplicarán los criterios generales descritos en el artículo 7.5 de esta Norma Técnica de Planeamiento.

Artículo 11. Limitaciones por afecciones sectoriales.

La aplicación de las condiciones de parcelación, edificación y uso del suelo previstas en esta Norma Técnica de Planeamiento a las parcelas, o parte de estas, que forman un núcleo de población tradicional, se entiende sin perjuicio de las medidas de protección previstas en las correspondientes legislaciones sectoriales.

Capítulo III

Obras de urbanización, desarrollo urbanístico y alineaciones y rasantes

Artículo 12. Mejora de la urbanización mediante obras públicas ordinarias.

1. Cuando tengan por objeto mejorar o completar los niveles de urbanización existentes se admitirá la ejecución de obras públicas ordinarias, conforme a lo previsto en el artículo 129 del TRLOTAU.
2. Cuando la ejecución de obras públicas ordinarias implique apertura de nuevo viario será necesario tramitar previa o simultáneamente los planes especiales a que se refiere el artículo 14 de esta Norma Técnica de Planeamiento.
3. Los proyectos de obra pública que no afecten a la totalidad del núcleo podrán delimitar expresamente las parcelas afectadas por las obras a efectos de repartir cuotas de urbanización.

Artículo 13. Proyectos de urbanización vinculados a actuaciones edificatorias o segregaciones.

1. Las ampliaciones puntuales de las distintas redes de servicios que puedan ser necesarias para mejorar el nivel de urbanización de una parcela concreta con ocasión de la solicitud de una licencia de edificación podrán ejecutarse mediante los proyectos de urbanización citados en el artículo 111.3 segundo párrafo del TRLOTAU. En tanto las ordenanzas municipales no dispongan otra cosa, estos proyectos podrán integrarse en los proyectos de edificación, y en todo caso se aprobarán previa o simultáneamente a las licencias de edificación vinculadas a su ejecución.
2. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a las de la edificación, y en todo caso será previa a la ocupación de las edificaciones.
3. La financiación de estas obras corresponde a la propiedad de la parcela afectada por la mejora. Con independencia de lo anterior, al conceder las licencias se hará mención expresa a la persona responsable de la ejecución, que podrá ser la propia interesada, o el ayuntamiento con cargo a la primera. En ambos casos, se prestará garantía del 100 % del coste estimado de las obras antes de conceder la licencia de edificación.

4. Salvo mención expresa en contrario recogida en el acto de concesión de la licencia, las obras de urbanización se ejecutarán utilizando los sistemas constructivos y calibres de las redes públicas existentes en el tramo que se amplía o mejora, y las redes se prolongarán, como mínimo, hasta el frente del punto de acceso a la nueva edificación.

5. Los proyectos de urbanización citados en este artículo también podrán vincularse a licencias de segregación cuando una parcela de origen situada en el interior de un núcleo de población no cumpla los niveles mínimos de calidad de la urbanización necesarios para segregar, pero pueda cumplirlos ejecutando pequeñas mejoras con cargo a la parte interesada. En estos casos, la ejecución y recepción de las obras será previa a la licencia de segregación.

Artículo 14. Planes Especiales de Desarrollo.

1. En los núcleos de población tradicionales de los municipios sin planeamiento general, así como en los municipios comprendidos en la letra a) del apartado 2 del artículo 1 de la presente Norma Técnica de Planeamiento, podrán llevarse a cabo operaciones de reforma interior y/o pequeñas ampliaciones del área urbanizada mediante Planes Especiales, referidos a ámbitos continuos o discontinuos, todo ello dentro de los límites y conforme al procedimiento de aprobación establecidos en esta Norma Técnica de Planeamiento.

2. Los Planes Especiales estarán sometidos a las siguientes limitaciones y condiciones generales:

2.1. No podrán suponer, en su conjunto, un incremento superior al cinco por ciento (5 %) del número total de parcelas existentes en el núcleo de población, ni una ampliación de superficie superior al cinco por ciento (5 %), en cualquier período consecutivo de cinco años.

Ningún expediente individual podrá contemplar la creación de más de diez (10) nuevas parcelas si se desarrolla sobre suelo de titularidad privada, o más de veinte (20) sobre suelo de titularidad pública.

El cumplimiento de estos límites deberá quedar expresamente justificado en el documento técnico del Plan Especial.

2.2. Los nuevos viales incluidos en los Planes Especiales deberán ajustarse a los siguientes criterios de diseño y a la normativa vigente en materia de accesibilidad:

a) Los viales se conectarán en ambos extremos con la red viaria existente del núcleo, quedando prohibida la formación de nuevos fondos de saco, salvo en el supuesto de caminos rurales transformados en calles que mantengan su continuidad funcional.

b) Deberán definirse alineaciones a ambos lados del vial, excepto en las situaciones de borde en las que el límite del núcleo coincida con el eje de un camino o lindero, en cuyo caso este se tomará como referencia para fijar el eje de la nueva vía, que tendrá una anchura mínima de seis (6) metros, medida desde dicho eje hasta la alineación.

c) La pendiente longitudinal máxima será del seis por ciento (6 %), salvo que exista alternativa peatonal accesible; la pendiente longitudinal mínima será del 0,7 %, salvo que el drenaje superficial se garantice mediante otras soluciones técnicas.

d) Las prolongaciones de viales existentes solo serán admisibles cuando no se generen frentes edificatorios continuos superiores a cien (100) metros de longitud, medidos a cada lado del vial entre la última bocacalle y el punto más alejado del frente de la última parcela edificable.

2.3. Cuando el Plan Especial implique incremento del aprovechamiento lucrativo privado previsto en esta Norma Técnica de Planeamiento, o la desafectación de terrenos públicos, deberá contemplar las medidas compensatorias necesarias para preservar la proporción,

suficiencia y calidad de las dotaciones públicas, evitando en todo caso que el aumento del aprovechamiento se produzca en detrimento de los estándares de calidad urbanística exigidos por la presente Norma Técnica de Planeamiento.

2.4. Los Planes Especiales que generen plusvalías deberán asegurar la participación pública especial en las mismas.

En ningún caso podrá autorizarse la ampliación del área urbanizada sobre suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), salvo acreditación motivada de la pérdida sobrevenida de los valores que justificaron su protección.

2.5. Los Planes Especiales destinados a la regularización de extensiones periféricas irregulares colindantes con el núcleo de población deberán ajustarse a los principios rectores de la actividad urbanística, delimitando un área homogénea que cumpla los estándares de calidad de la ordenación establecidos en esta Norma Técnica de Planeamiento.

Dicha regularización requerirá informe previo favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual comprenderá, asimismo, los aspectos objeto de informe por parte de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Las personas propietarias afectadas no quedarán exentas del cumplimiento de las cargas y gastos de urbanización ni de la obtención de la preceptiva licencia de legalización de las edificaciones.

2.6. Los Planes Especiales calificarán como suelo dotacional aquellas parcelas cuyo uso precedente haya sido docente o sanitario, salvo que, mediante informe de la consejería competente por razón de la materia, se acredite su desafectación o se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin. En tal caso, los terrenos se destinarán a otros usos dotacionales públicos o, de forma excepcional, a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

2.7. Los Planes Especiales que impliquen cambio de calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres existentes requerirán informe previo favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, debiendo garantizar las condiciones morfológicas que aseguren su correcto uso y disfrute ciudadano.

2.8. La ejecución material de los Planes Especiales se realizará mediante obras públicas ordinarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 del TRLOTAU) y demás normativa aplicable.

2.9. Las cesiones derivadas del Plan Especial deberán reservar superficies suficientes para las dotaciones públicas necesarias, justificando expresamente la adecuación de equipamientos, zonas verdes y aparcamientos.

Asimismo, se cederá al patrimonio público de suelo municipal una superficie equivalente entre el 5 % y el 10 % del incremento del aprovechamiento, en función de la memoria de viabilidad económica.

Esta cesión podrá sustituirse por compensación económica, tasada conforme al procedimiento previsto en el artículo 79.3 del TRLOTAU, salvo cuando el deber pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda protegida.

El importe obtenido se integrará necesariamente en el patrimonio público de suelo, conforme al artículo 77 del TRLOTAU.

El municipio podrá eximir la cesión cuando se acredite de forma suficiente la inexistencia de plusvalías urbanísticas derivadas del desarrollo.

Artículo 15. Tramitación para la aprobación de los Planes Especiales de Desarrollo.

1. Los Planes Especiales podrán ser elaborados y promovidos por los municipios, por iniciativa propia o a propuesta de particulares, o por otras Administraciones Públicas, cuando el ejercicio de sus competencias requiera la adopción de nuevas determinaciones de ordenación territorial o urbanística.

2. Los Planes Especiales se integrarán, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa y justificativa.
- b) Planos de información.
- c) Normas urbanísticas ajustadas a esta Norma Técnica de Planeamiento.
- d) Catálogo de bienes y espacios protegidos, en su caso.
- e) Planos de ordenación georreferenciados.
- f) Proyecto de obra pública ordinaria, en su caso.

3. Una vez elaborado, el Plan Especial se someterá a información pública por un período de veinte (20) días, o el que establezca la legislación medioambiental, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en un periódico de amplia difusión local.

El cómputo del plazo se iniciará a partir de la fecha de la última publicación, sin perjuicio de que, durante el intervalo entre ambas, cualquier persona interesada pueda presentar alegaciones.

Durante dicho período:

- a) Todos los documentos del Plan deberán estar expuestos al público, incluyendo su publicación digital en la sede electrónica o web municipal, conforme al artículo 12.1.e) de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha.
- b) Cuando el Plan comporte pequeñas ampliaciones del área urbanizada, se someterá también a información pública el Estudio de Impacto Ambiental, sin necesidad de tramitar la consulta previa del artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.
- c) Se recabarán los informes preceptivos de los órganos y entidades gestoras de intereses públicos afectados, a efectos de concertación interadministrativa conforme a lo dispuesto en el artículo 10 del TRLOTAU. La falta de emisión en plazo no suspenderá la tramitación.
- d) Previamente a la aprobación definitiva, será obligatorio solicitar informe técnico-jurídico vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la adecuación del Plan a esta Norma Técnica. Dicho informe deberá evacuarse en el plazo máximo de un (1) mes desde la recepción del expediente completo.

4. Corresponderá al Pleno del Ayuntamiento:

- a) La aprobación inicial de los Planes Especiales que comporten ampliaciones del área urbanizada, la cual deberá preceder al informe vinculante citado.
- b) La aprobación definitiva de todos los Planes Especiales.

No obstante, cuando el informe vinculante sea plenamente favorable, la aprobación inicial se entenderá conferida también en calidad de definitiva.

El plazo máximo para resolver la aprobación definitiva será de tres (3) meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente.

5. Los acuerdos de aprobación de los Planes Especiales y sus normas urbanísticas se publicarán íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia, y adicionalmente los acuerdos aprobatorios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, por disposición del órgano competente.

Artículo 16. Efectos de la aprobación de los Planes Especiales de Desarrollo.

1. La publicación íntegra de los Planes Especiales a que se refiere el apartado 5 del artículo anterior, producirá los siguientes efectos:

- a) Vinculación jurídica de los terrenos, construcciones e instalaciones a los destinos y regímenes urbanísticos resultantes.
- b) Declaración de situación de fuera de ordenación para las edificaciones preexistentes disconformes, de acuerdo con lo previsto en el TRLOTAU.
- c) Obligatoriedad general de sus determinaciones, sin posibilidad de dispensa.
- d) Ejecutividad inmediata a efectos de la aplicación de medios de ejecución forzosa.
- e) Declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos e inmuebles afectados por obras públicas ordinarias o unidades de actuación sujetas a expropiación, incluyendo los terrenos necesarios para conexiones exteriores con redes e infraestructuras generales.

2. A efectos de garantizar el derecho de acceso a la información pública conforme al artículo 23 de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha, se depositará un ejemplar diligenciado del Plan Especial tanto en el Ayuntamiento como en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, quedando accesible para su consulta.

Asimismo, se remitirá copia al Registro de la Propiedad para su integración en el sistema de información gráfica registral.

Por último, el Plan Especial deberá publicarse en la sede electrónica municipal, incluyendo toda información relativa a eventuales procedimientos judiciales que afecten a su desarrollo y las resoluciones recaídas en los mismos.

Artículo 17. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes de los viales y espacios libres públicos existentes en los núcleos de población tradicionales se fijarán para cada supuesto por los ayuntamientos a partir de referencias físicas consolidadas, garantizando en todo caso la adecuada funcionalidad de la red viaria pública.

2. Se entiende que una alineación está definida de hecho cuando existen elementos físicos de carácter urbano que la identifican, como edificaciones alineadas a vial, vallados de tipología urbana, o Acerados legalmente ejecutados. No se tendrán en cuenta a estos efectos los cercados metálicos, vallas con tipologías habituales en el suelo rústico o periferias urbanas de carácter agrícola o ganadero. Tampoco se tendrán en cuenta las obras ejecutadas con infracción del ordenamiento urbanístico vigente, en tanto no haya prescrito la infracción urbanística y esté

abierto el plazo para iniciar cualquier procedimiento de restauración de la ordenación territorial y urbanística.

Las alineaciones de hecho coincidirán con los límites exteriores de las edificaciones en la planta baja, o con los vallados urbanos en los tramos no edificados o retranqueados, prescindiendo de recercados, portadas, rejerías, tejares o elementos similares que puedan alterarla puntualmente.

Cuando se trate de tipologías aisladas y no existan vallas con características constructivas urbanas que puedan identificar las alineaciones existentes en el frente de la parcela, se considerará que la parcela no tiene definidas sus alineaciones de hecho.

3. Las alineaciones y rasantes definitivas de una parcela a efectos de conceder licencias de edificación, segregación o cambio de uso, coincidirán, en principio, con las alineaciones y rasantes de hecho, salvo que éstas no estén claramente definidas o existan circunstancias que aconsejen su rectificación puntual a partir de las referencias del entorno para mejorar la funcionalidad del viario, en cuyo caso los ayuntamientos, ya sea de oficio o a instancia de parte interesada, podrán precisarlas y/o rectificarlas aplicando los criterios de esta Norma Técnica de Planeamiento.

4. Las alineaciones y rasantes se concretarán sobre el terreno, en presencia de una representación del ayuntamiento y de las personas propietarias afectadas, levantando acta que incluirá un croquis basado en la cartografía catastral, en el que se describa la nueva alineación y se citen los criterios y referencias físicas tenidas en cuenta.

5. Las personas interesadas podrán solicitar formalmente a los ayuntamientos que confirmen las alineaciones de una parcela antes de solicitar licencias de segregación, vallado o edificación de nueva planta aportando una solución razonada aplicando los criterios de esta Norma Técnica de Planeamiento. Transcurrido el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud sin que el ayuntamiento haya fijado fecha y hora para señalamiento sobre el terreno, a los efectos referidos en el apartado anterior, se entenderá que el ayuntamiento confirma la solución propuesta pudiendo las personas interesadas solicitar la licencia de vallado, edificación o segregación, ajustándose a la misma durante los seis meses siguientes a la primera solicitud.

6. Cuando se soliciten licencias de segregación, vallado o edificación de nueva planta sin que se hayan definido previamente las alineaciones y rasantes conforme a lo previsto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán suspender la tramitación de la licencia durante un plazo máximo de un mes con base en la necesidad de concretarlas. La resolución de suspensión fijará expresamente día y hora para el señalamiento de las alineaciones sobre el terreno dentro del plazo de suspensión citado anteriormente.

7. La concreción o rectificación puntual de alineaciones a partir de referencias existentes respetará los siguientes criterios, salvo que no sea materialmente posible su cumplimiento por causas debidamente justificadas:

- a) Se prohíben los incrementos en la superficie de cualquier parcela o disminución del espacio público.
- b) Se definirán simultáneamente las alineaciones a ambos lados de la calle, repartiendo de forma equitativa las cesiones de suelo por este concepto cuando resulte necesario.
- c) Se utilizará el menor número posible de tramos rectos en las alineaciones, situando los cambios de dirección, cuando existan, en los linderos entre parcelas.
- d) Se mantendrá el ancho de la calle en cada tramo con alineaciones sensiblemente paralelas a ambos lados de esta, con la finalidad de facilitar el acceso y tránsito por éstas a todas las personas.
- e) Se harán coincidir las rasantes a ambos lados de la calle, formando tramos con pendiente continua y acuerdos verticales adecuados en los cambios de pendiente.

f) Se evitará la ejecución de nuevas rampas, escaleras laterales o elementos similares en el espacio público para facilitar el acceso puntual a las parcelas.

En el Anexo I de esta Norma Técnica de Planeamiento se describen criterios geométricos de carácter orientativo para facilitar a los ayuntamientos la rectificación puntual de alineaciones a partir de las referencias físicas o alineaciones de hecho existentes en el entorno.

8. Las cesiones de suelo que sean consecuencia de las rectificaciones puntuales citadas en el apartado anterior se entienden gratuitas en tanto no supongan disminución del aprovechamiento urbanístico previamente consolidado.

9. Las obras necesarias para mantener las calidades de la urbanización preexistentes en los tramos afectados por rectificación de alineaciones serán por cuenta de los ayuntamientos.

10. Las nuevas alineaciones definidas no implicarán obligación de demoler ninguna edificación existente, pero se aplicarán cuando exista reconstrucción.

Capítulo IV

Condiciones para la parcelación, edificación y uso del suelo en los núcleos de población tradicionales

Artículo 18. Ámbitos de referencia.

Con carácter general, las condiciones para la segregación, edificación y uso del suelo en los núcleos de población tradicionales se vinculan a la realidad existente en su entorno. Los ámbitos de referencia utilizados para delimitar este entorno a efectos de establecer los distintos parámetros se definen en los apartados 9 y 11 de la disposición preliminar de esta Norma Técnica de Planeamiento y son fundamentalmente dos: el tramo de calle y la promoción.

La utilización de parámetros urbanísticos diferentes a los existentes en el entorno requiere la aprobación de un Plan Especial para definir las nuevas condiciones mediante el planeamiento.

Artículo 19. Nivel mínimo de urbanización para conceder licencias de edificación, segregación o cambio de uso.

1. En las parcelas que cumplan los niveles mínimos de calidad de la urbanización exigidos en esta Norma Técnica de Planeamiento, se podrán autorizar:

a) Obras de conservación, mantenimiento o reforma sin aumento de volumen ni cambio de uso de edificaciones existentes.

b) Edificaciones con un máximo de 100 m² construidos que, por su naturaleza, no precisen todos los servicios urbanísticos a pie de parcela y estén destinadas a usos auxiliares vinculados a una vivienda o actividad principal situada en otra parcela.

2. El resto de las actuaciones no citadas en el apartado anterior, incluidas las segregaciones y reconstrucción de edificaciones ruinosas, requerirán la existencia a pie de parcela de todos los servicios públicos citados en el artículo 6.2 de esta Norma Técnica de Planeamiento, con calibres suficientes para atender la demanda generada.

Estos calibres no serán, en ningún caso, inferiores a los mínimos que se hubieran considerado al diseñar las redes públicas existentes en el núcleo. Cuando no se tengan datos sobre estos mínimos, la red pública de distribución de agua potable tendrá un diámetro interior mínimo de 50 milímetros y la red pública de fecales un diámetro interior mínimo de 300 milímetros.

Las extensiones de la red de agua potable garantizarán, en todo caso, una presión disponible mínima a pie de parcela de 150 Kilopascales. La pendiente mínima de las extensiones de la red de fecales será del 0,7%.

Cuando las redes existentes en parcela no cumplan estos mínimos deberán ejecutarse las obras de mejora o ampliación que resulten necesarias.

3. Además de los requisitos relativos a las redes de servicio, las actuaciones citadas en el apartado anterior cumplirán los siguientes requisitos adicionales para los accesos y pavimentación en función del tipo de actuación de que se trate:

a) Edificaciones de uso mayoritario industrial, agrícola o asimilable:

El vial de acceso, y todos los tramos necesarios para conectar la parcela con la red de carreteras y caminos exterior al núcleo, admitirá la entrada y salida de camiones de reparto, tractores o vehículos similares, así como el espacio necesario para su cruce con viandantes.

Cuando tenga que utilizarse un mismo tramo para entrada y salida, el vial deberá tener una anchura mínima de 5 metros y un trazado que permita el cruce de dos vehículos, más el tránsito de viandantes. Cuando se trate de fondos de saco, estará previsto el espacio necesario para el cambio de sentido.

La totalidad de la red de accesos necesaria para conectar la parcela con la red de carreteras y caminos deberá estar pavimentada, al menos, con una capa granular compactada.

b) En edificaciones de uso mayoritario residencial unifamiliar y tipología aislada exenta en parcelas de superficie igual o superior a 800 m² y ocupación inferior al 20% se aplicarán las mismas limitaciones que a los usos industriales, agrícolas o asimilables, sustituyendo en los camiones de reparto, tractores y vehículos similares por turismos.

c) En edificaciones de uso mayoritario residencial unifamiliar de cualquier tipología en parcelas de superficie inferior a 800 m², se aplicarán las condiciones mínimas de acceso del punto anterior, y además el tramo de calle en el que se sitúe el acceso principal a la vivienda deberá estar tratado con pavimento impermeable como hormigón, adoquines, empedrados, aglomerado asfáltico o soluciones similares, con o sin aceras diferenciadas.

d) En vivienda plurifamiliar, edificaciones en las que se prevea división horizontal, promociones de varias viviendas de cualquier tipología, edificaciones con uso mayoritario terciario o dotacional privado, además de las condiciones del punto anterior, los tramos de calle en los que se sitúan tendrán una anchura mínima de 6 m.

4. En las segregaciones que impliquen aumento del número de fincas dentro del núcleo de población se exigirán los mismos requisitos de urbanización que a las edificaciones que puedan levantarse en ellas. Por defecto, en zonas consideradas de uso mixto o residencial se aplicarán las condiciones de las viviendas unifamiliares, y en zonas industriales las de las edificaciones de uso industrial, agrícola o asimilable.

5. El nivel mínimo de urbanización exigible para conceder licencias de edificación, segregación o cambio de uso podrá ser ajustado mediante ordenanzas municipales, con el fin de adaptarse con mayor precisión a la realidad existente en cada núcleo de población.

En particular, los ayuntamientos podrán delimitar áreas concretas de los núcleos de población tradicionales completamente consolidadas por la edificación, pero con dificultades excepcionales para el acceso rodado, en las que podrán ampliarse los supuestos en los que no se exige este tipo de acceso. Los usos y tipologías admisibles en estas áreas se justificarán expresamente en función de la situación existente.

Artículo 20. Parcelaciones urbanísticas.

1. A efectos de esta Norma Técnica de Planeamiento, los conceptos de parcelación y segregación se consideran equivalentes.

2. Con carácter general, se admiten las operaciones de segregación, agrupación u otras operaciones jurídicas que tengan por objeto regularizar linderos, formalizar cesiones de suelo, la adaptación jurídica de la propiedad a los fondos de parcela cubiertos por las redes de servicios públicos, u otras finalidades equivalentes que no incrementen el número original de parcelas lucrativas. En estos casos, no será necesario comprobar los parámetros geométricos mínimos de las parcelas resultantes.

3. Las segregaciones que se produzcan como consecuencia de una reforma interior, como la apertura de nuevo viario, o la modificación de los patrones del parcelario existente, requieren la previa aprobación de un Plan Especial, en el que se regularán las posibilidades de edificación y uso del suelo de las parcelas resultantes. En estos casos, la división del suelo en dos o más fincas se formalizará mediante los procedimientos generales previstos en el TRLOTAU.

4. Las divisiones horizontales u otras operaciones jurídicas que impliquen la aparición de un elemento común de suelo requerirán para su autorización la documentación técnica que, para este tipo de divisiones u operaciones, exige el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, identificando los elementos comunes de suelo, las fincas resultantes con su correspondiente porcentaje de participación, y las condiciones urbanísticas aplicables a cada finca en desarrollo de esta Norma Técnica de Planeamiento. En estos casos:

- a) El nivel mínimo de urbanización en el vial público en el que se sitúe el acceso será el necesario para autorizar edificaciones con división horizontal según el artículo 19 de esta Norma Técnica de Planeamiento.
- b) El número máximo de fincas resultantes sin tramitar un instrumento de planeamiento serán cuatro, sin incluir los elementos comunes.
- c) El suelo destinado a acceso común no será edificable, debiendo inscribirse esta condición en el Registro de la Propiedad.
- d) El suelo destinado a acceso común se diferenciará físicamente del vial público mediante cancelas, cambios de pavimento u otros elementos físicos.
- e) El volumen edificable total en el conjunto de las parcelas resultantes no será superior al que resulte de aplicar la Norma Técnica de Planeamiento a las parcelas de origen.
- f) El tamaño mínimo de cada lote no será inferior al previsto en la letra c) del apartado 5 de este artículo.

5. El resto de los casos, es decir, las segregaciones que impliquen un aumento del número total de fincas sin reforma interior ni división horizontal se autorizarán siempre que:

- a) Todas las fincas resultantes respeten las alineaciones y rasantes definidas según el artículo 4 de esta Norma Técnica de Planeamiento.
- b) Todas las fincas resultantes estén urbanizados con el nivel mínimo que corresponda al uso dominante en el entorno, de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 de esta Norma Técnica de Planeamiento.
- c) La superficie y el frente de parcela mínimo de cada finca no serán inferiores al menor de los existentes en el tramo de calle, ni al 70% de la media existente en el mismo tramo. Al calcular esta media se excluirá la parcela objeto de segregación. No será necesario realizar las comprobaciones de superficie y frente de calle cuando todas las fincas resultantes tengan una superficie superior a 800 m².

Los proyectos de segregación o parcelación justificarán expresamente los parámetros anteriores a partir de datos catastrales, notas registrales u otra documentación que garantice que las parcelas utilizadas como referencia no han sido objeto de parcelaciones irregulares.

6. Las licencias de segregación requieren la presentación de un proyecto técnico en el que se describan en coordenadas georreferenciadas las parcelas de origen y las de resultado.

Cuando la segregación implique rectificación de alineaciones se justificarán las soluciones adoptadas por referencia a los procedimientos citados en el artículo 17 de esta Norma Técnica de Planeamiento.

Cuando implique la ejecución de obras de urbanización complementarias, estas deberán ejecutarse y recibirse antes de conceder la licencia de segregación.

Artículo 21. Usos.

1. Los usos considerados en esta Norma Técnica de Planeamiento son los descritos 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 Urbanística, añadiendo el agrícola, entendiendo como tal las edificaciones auxiliares destinadas a almacén de aperos y/o de productos agrícolas locales.

A efectos de esta Norma Técnica de Planeamiento, los locales o inmuebles que se destinen de forma permanente al alojamiento turístico se consideran uso terciario, y los que puedan destinarse alternativamente a residencia permanente o alquiler turístico, uso residencial.

Además de las definiciones del Reglamento de Planeamiento, se distinguen las siguientes situaciones a efectos de regular la compatibilidad entre usos:

- a) Usos compatibles situados en parcela independiente con el mayoritario de la zona.
- b) Usos compatibles situados en plantas bajas, o con acceso independiente desde la vía pública, en edificaciones destinadas a otro uso mayoritario.
- c) Usos compatibles situados en plantas altas, o con acceso a través de elementos comunes, en edificaciones destinadas a otro uso mayoritario.
- d) Usos integrados en otro uso principal con el que comparten titularidad y eventualmente accesos, como un taller en una vivienda unifamiliar o una tienda dentro de un taller.

2. Los nuevos usos se ajustarán a los existentes considerando tres zonas tipo en función del uso mayoritario y del nivel de presencia del resto de los usos:

- a) Zonas mixtas: Se localizan en los centros de los núcleos de población tradicionales y se caracterizan por un uso mayoritario residencial y una alta presencia de otros usos compatibles con el mismo.
- b) Zonas residenciales: Se localizan generalmente en zonas periféricas y de desarrollo más reciente, con uso mayoritario residencial y una escasa presencia de otros usos compatibles con el mismo.
- c) Zonas industriales: Se localizan generalmente en zonas periféricas, con uso mayoritario industrial o agrícola y escasa presencia del uso residencial. En su mayoría, deficientemente urbanizadas.

La asignación de zonas tipo a un determinado ámbito espacial forma parte de la aplicación municipal de esta Norma Técnica de Planeamiento, y podrá concretarse gráficamente mediante ordenanzas municipales complementarias. En situaciones dudosas o de borde, se utilizará las condiciones de la zona mixta minimizando las molestias hacia el uso residencial.

Los ayuntamientos podrán ajustar los usos admisibles en cada zona de forma justificada mediante las correspondientes ordenanzas municipales, con el fin de adaptarse a la realidad existente en cada núcleo de población tradicional.

En los proyectos de edificación, parcelación o cambios de uso, y en los informes técnicos de las licencias correspondientes, se mencionará expresamente la zona aplicada, o la que debería aplicarse a juicio del ayuntamiento, en función de las circunstancias del entorno.

3. El centro de usos mixtos se considera la zona por defecto de los núcleos de población tradicionales. Sus condiciones de uso se aplicarán en tanto no existan motivos para aplicar los de cualquiera de las otras dos zonas tipo. En esta zona:

a) El uso principal o mayoritario en esta zona es el residencial, que se admite en todas sus categorías. Los restantes se admitirán únicamente cuando no supongan molestia para el anterior.

b) Usos compatibles en parcela independiente:

1º El terciario comercial con superficie inferior a 500 m² incluyendo almacenes vinculados.

2º El resto de los usos terciarios con superficie inferior a 1.000 m².

3º Los usos dotacionales de cualquier superficie.

4º Los usos industriales de superficie inferior a 250 m², siempre que no generen tráfico de vehículos de más de 3,5 Tm. No se admiten en ningún caso los depósitos de hidrocarburos u otros materiales inflamables, excepto los vinculados al consumo interno de las edificaciones o instalaciones.

5º Usos agrícolas con un máximo de 500 m².

c) En las plantas bajas de edificios residenciales y, en general, en los locales con acceso directo desde la vía pública, se consideran compatibles los usos terciarios y dotacionales, siempre que se mantenga el uso mayoritario residencial. En plantas bajas de viviendas unifamiliares se permiten además actividades industriales o agrícolas. En cualquier caso, se cumplirán las limitaciones citadas para los usos compatibles en parcela exclusiva.

d) En plantas altas de edificios residenciales, y en general en los locales que no dispongan de acceso directo desde la vía pública, se admiten únicamente los despachos profesionales que no impliquen presencia de animales, generación de ruido ni manejo de sustancias insalubres o peligrosas. Estas mismas actividades se admitirán en el interior de las viviendas de cualquier tipología.

e) No se admiten actividades de carácter ganadero. Se recomienda el traslado al suelo rústico de las instalaciones ganaderas existentes.

f) Todos los usos deberán cumplir las limitaciones ambientales y normativa específica que resulte de aplicación en cada caso, en particular, en materia de ruido y vertidos.

4. Se aplicarán las condiciones de la zona residencial cuando se esté ante un parcelario homogéneo y uso mayoritario residencial unifamiliar de tipología aislada, adosada o exenta. En general, se tratará de extensiones o reformas interiores ejecutadas durante los últimos 60 años. En esta zona:

a) El uso principal o mayoritario en esta zona es el residencial unifamiliar. Los restantes se admitirán únicamente cuando no supongan molestia para el anterior.

b) Los usos compatibles en parcela independiente son:

1º El residencial plurifamiliar en tipología aislada exenta con un máximo de 2 viviendas por planta.

2º El terciario comercial con superficie inferior a 500 m² incluyendo almacenes vinculados.

3º El resto de los usos terciarios con superficie inferior a 1.000 m².

4º Los usos dotacionales de cualquier superficie.

c) En parcelas con uso mayoritario residencial se admiten los mismos usos compatibles que en la zona mixta, excepto industriales y agrícolas.

d) No se admiten actividades de carácter ganadero. Se recomienda el traslado al suelo rústico de las instalaciones ganaderas existentes.

e) Todos los usos deberán cumplir las limitaciones ambientales y normativa específica que resulte de aplicación en cada caso, en particular, en materia de ruido y vertidos.

5. Se aplicarán las condiciones de la zona industrial en áreas periféricas de los núcleos de población tradicionales en las que no sea mayoritario el uso residencial. En esta zona:

a) Los usos principales o mayoritarios en esta zona serán el industrial o el agrícola.

b) Como usos compatibles en parcela independiente se admiten los terciarios y dotacionales sin limitación de superficie. Cuando en las zonas consideradas industriales, a efectos de aplicación de esta Norma Técnica de Planeamiento, ya existan otras parcelas con uso mayoritario residencial, se admitirán viviendas unifamiliares de tipología aislada exenta en parcelas de superficie mayor de 800 m² y un 20% de ocupación máxima.

c) Como usos compatibles dentro de la misma parcela se admiten el comercial, las oficinas y el residencial unifamiliar (una vivienda por instalación).

6. Con el fin de minorar posibles molestias al uso residencial, en los expedientes de licencia para autorizar usos industriales o terciarios en zonas residenciales o mixtas se dará audiencia a las personas propietarias de las parcelas colindantes, y personas copropietarias en caso de división horizontal. Se excluyen de esta obligación los despachos profesionales y los usos no industriales vinculados a viviendas unifamiliares que constituyan la residencia habitual de la propiedad.

Artículo 22. Tipologías. Situación de las edificaciones en las parcelas.

1. Las tipologías de edificación consideradas en esta Norma Técnica de Planeamiento son las descritas en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento. Las nuevas edificaciones se ajustarán a la tipología dominante existente en el entorno. Cuando se trate de promociones con diseño uniforme la referencia de entorno será el ámbito afectado por la promoción consolidada. En caso contrario, será el tramo de calle, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Cuando la nueva edificación se sitúe entre dos parcelas edificadas del mismo tramo de calle con la misma tipología, o cuando todas las parcelas del tramo tengan la misma tipología, ésta también se aplicará a la nueva edificación.

b) Cuando las edificaciones de referencia no compartan la misma tipología, el ayuntamiento determinará de forma justificada la tipología o tipologías admisibles entre las existentes en el tramo de calle considerado.

c) Cuando no existan suficientes referencias en el tramo de calle, el ayuntamiento determinará de forma justificada la tipología o tipologías admisibles entre las existentes en un entorno más amplio.

2. Cuando resulte aplicable la tipología de edificación alineada a vial, podrán admitirse retranqueos de las edificaciones respecto a la alineación, o respecto a cualquiera de los linderos laterales de la parcela, siempre que se prevea un vallado que garantice la continuidad visual y funcional del espacio público, y una solución arquitectónica que evite la aparición de medianerías vistas desde el espacio público, o que éstas reciban un tratamiento similar al de las fachadas exteriores. Los retranqueos, cuando existan, serán como mínimo de 2 m.

3. En las manzanas en las que existan los patios interiores característicos de la Edificación de Manzana Abierta (EMA), con alineaciones interiores claramente perceptibles, las nuevas edificaciones respetarán estas alineaciones ajustándose a las que ya existan en las parcelas

colindantes afectadas por la misma alineación, o en las que se encuentren más próximas a cada lado. El patio interior podrá ser ocupado por edificaciones en su planta baja, en función de la situación existente en el resto de las parcelas de la manzana.

4. Cuando se apliquen tipologías alineadas a vial, los cerramientos de parcela serán preferiblemente opacos, predominando las fábricas con acabados similares a los de las fachadas. Su altura estará comprendida entre 1,8 y 2,5 m.

5. En la edificación aislada los retranqueos se ajustarán a los existentes en el entorno utilizado para determinar la tipología aplicable. Cuando no existan referencias, se adoptará un mínimo de 3 m. en todos los retranqueos.

6. Cuando se apliquen tipologías aisladas, los cerramientos de parcela serán preferiblemente abiertos, predominando la rejería con o sin zócalos de fábrica y elementos vegetales en función de las soluciones constructivas del entorno.

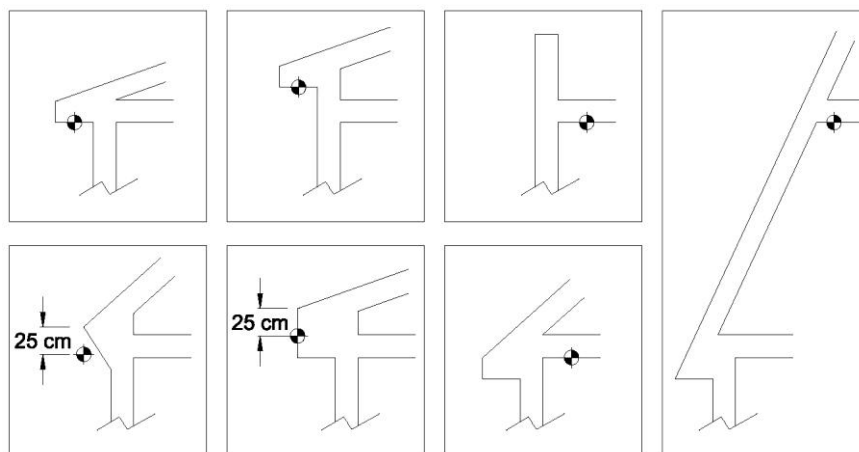
Artículo 23. Altura geométrica máxima.

1. Se entiende por altura geométrica de una edificación la distancia vertical entre la rasante de referencia y la cara inferior del alero de cubierta o elemento constructivo asimilable, medida en el centro de cada tramo de fachada.

El número de plantas y la altura geométrica de las edificaciones son dos parámetros diferentes que deben verificarse de forma independiente. Cuando la altura geométrica autorizable no permita construir simultáneamente plantas de altura mínima, semisótanos u otras plantas especiales, se dará prioridad al cumplimiento de la altura geométrica reduciendo el número de plantas o eliminando los semisótanos.

Cuando los aleros se sitúen debajo de la losa horizontal del techo de la última planta, o la coronación de la fachada se resuelva con antepechos, la referencia superior para medir la altura será la cara inferior de la losa.

Cuando el frente del alero tenga un espesor superior a 25 cm., o los aleros se formen con molduras, recrecidos u otros elementos que den lugar geometrías inclinadas, la referencia superior serán 25 cm por debajo del borde exterior del tablero de la cubierta inclinada.



Ejemplos de referencia superior para medir la altura geométrica (figura 5)

En terrenos en pendiente, la altura máxima medida en el centro del tramo de fachada podrá incrementarse hasta un metro adicional en el extremo con rasante más baja.

2. Cuando se trate de promociones con diseño uniforme consolidadas por la edificación, la altura geométrica permitida será la dominante en el ámbito afectado por la promoción consolidada. En caso contrario, será la media del tramo de calle de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Para calcular la media se multiplicará la longitud de cada tramo de fachada por su altura y se dividirá el sumatorio por la longitud total de los tramos excluyendo las parcelas no edificadas.

b) Se limitará a 10 metros la altura de los tramos de fachada anormalmente altos, entendiendo como tales los que tengan más de esta altura y superen en más de 3 metros la altura del resto de las referencias existentes en el tramo de calle.

c) No se tendrán en cuenta, a efectos de medición de la altura geométrica, los aprovechamientos bajo cubierta ni áticos retranqueados, sin perjuicio de que puedan autorizarse cuando se cumplan los requisitos señalados a tal efecto en esta Norma Técnica de Planeamiento.

d) Cuando no existan suficientes referencias en el tramo se autorizará un máximo de:

1º 7 metros en las zonas residenciales o de usos mixtos, y en las edificaciones de uso mayoritario residencial en cualquier zona.

2º 10 metros cuando se trate de una edificación de uso distinto del residencial situada en una zona industrial, o alturas superiores cuando se demuestre expresamente su necesidad en función de la naturaleza de la actividad y se justifique la no afección al paisaje urbano y rural mediante fotomontajes, perspectivas o recursos gráficos equivalentes.

e) Cuando la altura geométrica autorizable a partir de las referencias existentes en el tramo de calle sea inferior a la que se aplica por defecto en ausencia de estas referencias, el ayuntamiento podrá aplicar ésta última siempre que no se afecte negativamente al paisaje urbano. Esta excepción no se aplicará cuando la referencia de entorno sea una promoción consolidada.

Artículo 24. Número de plantas sobre rasante.

1. A efectos de contabilizar el número de plantas no se consideran los aprovechamientos bajo cubierta inclinada ni los áticos retranqueados, sin perjuicio de que puedan autorizarse cuando se cumplan las condiciones del artículo 27 de esta Norma Técnica de Planeamiento.

Tampoco se considera planta sobre rasante a estos efectos la parte de los semisótanos en la que la altura geométrica desde la rasante de referencia a la cara inferior del forjado de techo sea inferior a 2,1 m. Sí se considerará planta la parte con altura superior a esta cifra, cuando exista.

2. Cuando se trate de promociones con diseño uniforme consolidadas por la edificación, el número de plantas sobre rasante será el dominante en el ámbito afectado por la promoción consolidada. En el resto de los casos, será la media del tramo de calle de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Para calcular la media se multiplicará el número de plantas sobre rasante por la longitud de cada tramo de fachada y se dividirá el sumatorio por la longitud total de los tramos, excluyendo las parcelas no edificadas. Cuando la parte decimal del resultado sea igual o superior a cincuenta centésimas se redondeará al entero superior, y en caso contrario al inferior.

b) Se limitará a tres el número de plantas de las edificaciones anormalmente altas, entendiendo como tales las que tengan más de tres y superen en más de una planta la altura del resto de las referencias del tramo de calle.

c) Cuando no existan suficientes referencias en el tramo se autorizará un máximo de dos plantas.

d) Cuando el número de plantas autorizable a partir de las referencias existentes en el tramo de calle sea inferior al que se aplica por defecto en ausencia de estas referencias, el ayuntamiento podrá aplicar la solución por defecto siempre que no se afecte negativamente al paisaje urbano. Esta excepción no se aplicará cuando la referencia de entorno sea una promoción consolidada.

Artículo 25. Fondo al que se aplica la altura máxima.

1. En tipologías alineada a vial o aislada adosada, cuando se apliquen la altura y número de plantas por defecto, por no existir suficientes referencias construidas válidas, estos parámetros se aplicarán en un fondo de 18 metros medidos en paralelo a la alineación, excluyendo la franja paralela a la alineación que no pueda ocuparse como consecuencia de la aplicación de retranqueos obligatorios, en su caso.

Cuando existan referencias suficientes, la altura geométrica y el número de plantas se aplicarán a un fondo máximo equivalente a la media de los existentes en las mismas referencias utilizadas para calcular la altura, con un mínimo de 18 metros.

En el resto de la parcela podrán ejecutarse únicamente edificaciones de una planta con usos vinculados a los de la edificación principal situada en el frente de parcela, siempre que se respetan los límites de ocupación señalados en el artículo 29.1 de esta Norma Técnica de Planeamiento.

2. En tipologías aisladas exentas no son aplicables los fondos citados en los apartados anteriores. En estos casos, la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por edificaciones de cualquier altura se define en el artículo 29 de esta Norma Técnica de Planeamiento al regular la ocupación.

Artículo 26. Transición de alturas.

1. En el caso de calles en pendiente, las fachadas podrán dividirse en varios tramos de forma que las condiciones de altura se cumplan de forma independiente en cada tramo.

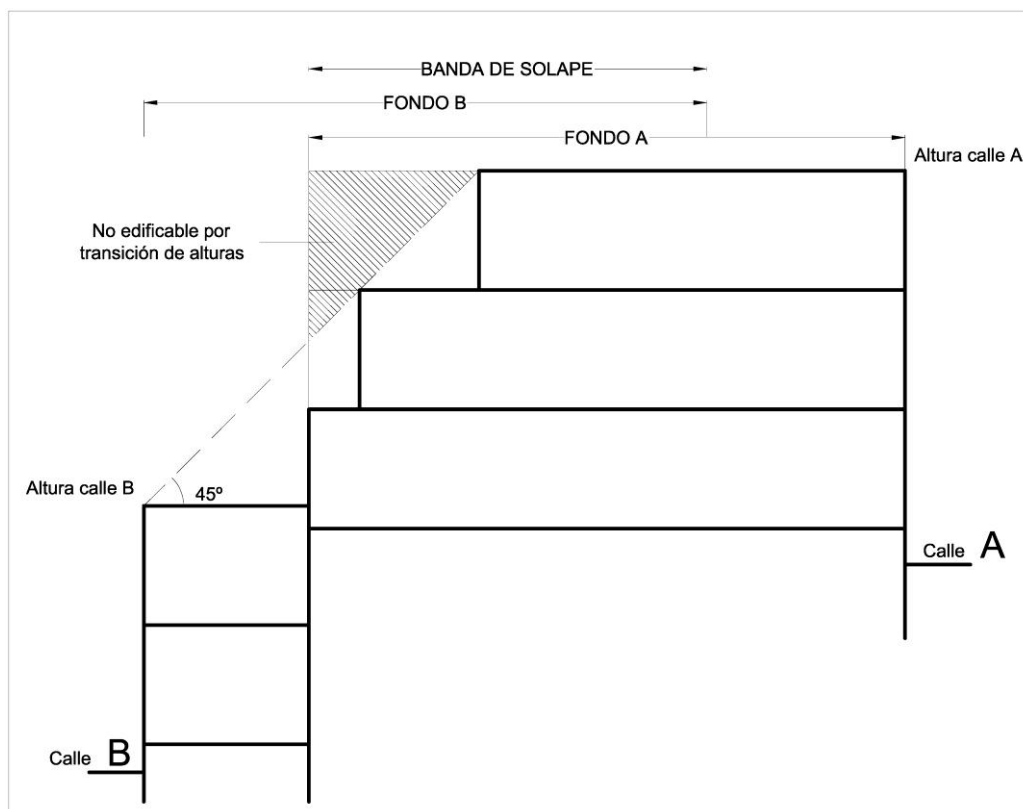
De igual forma, las edificaciones aisladas exentas situadas en parcelas en pendiente podrán dividirse en varios volúmenes maclados, de forma que las condiciones de altura se cumplan de forma independiente en cada volumen. El tramo de fachada correspondiente a cada volumen se define en la disposición preliminar 12 de esta Norma Técnica de Planeamiento.

2. Cuando la altura permitida sea la misma en las dos fachadas que forman esquina, se considerará una única fachada a efectos de medición de alturas.

En tipologías alineadas a vial o aislada adosada, cuando la altura permitida en cada calle sea diferente, o la rasante de referencia cambie bruscamente, la altura mayor podrá prolongarse a lo largo de la calle con menor altura un máximo de 12 metros medidos en perpendicular a la alineación de la calle con mayor altura. En tipología aislada exenta se aplicará la altura de la calle más favorable en toda la parcela.

3. En estos casos, las condiciones de altura se aplicarán de forma independiente en cada fachada.

Cuando los volúmenes resultantes de aplicar las condiciones de altura al fondo previsto en el artículo 25 para cada calle se solapen, y la altura permitida en cada fachada sea diferente, se mantendrá la altura correspondiente a la calle de mayor altura hasta su encuentro con un plano inclinado a 45% con el horizontal que pase por la línea de altura máxima de la calle con menor altura. A partir de ahí, todos los volúmenes de la edificación estarán por debajo de este plano. Fuera de la banda de solape, se respetarán, en todo caso, las condiciones de altura de la calle que corresponda.



Transición de alturas con fachadas que no son contiguas (figura 6)

Artículo 27. Plantas especiales.

1. Con carácter general no se admiten sótanos y semisótanos en las áreas inundables con un periodo de retorno $T=500$ años delimitadas en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, salvo informe favorable del organismo de cuenca.
2. En el resto del territorio, se admitirá únicamente un nivel de sótano. Se excluyen de esta limitación las plantas que, aun siendo formalmente sótanos por encontrarse completamente bajo la rasante de referencia de la edificación, dispongan de una fachada a espacio abierto interior con huecos de ventilación e iluminación como consecuencia de desniveles en el terreno natural.
3. Las plantas semisótano pueden tener una parte de su superficie que se considere sobre rasante a efectos de medición de número de plantas, al tener una altura igual o superior a 2.1 metros entre la rasante de referencia y la cara inferior del forjado de techo, y otra que no. Cuando en una fachada en pendiente se den las dos situaciones, se dividirá en tramos en el punto en el que la altura del semisótano supere los 2.1 metros para medir correctamente las alturas de la edificación.
4. Los áticos retranqueados por encima de la altura máxima se admitirán únicamente cuando estén expresamente regulados por el planeamiento, o cuando ya existan en un mínimo del 50% de las edificaciones tomadas como referencia para medir alturas. En este último caso, se retranquearán un mínimo de 3 m. de todas las fachadas, ocuparán un máximo del 50% de la última planta ordinaria, y respetarán los parámetros de las edificaciones existentes cuando sean más exigentes que los anteriores.
5. Con carácter general, se admiten aprovechamientos bajo cubierta destinados exclusivamente a instalaciones o trasteros vinculados a los usos de las plantas inferiores, siempre que se

cumplan las condiciones geométricas y estéticas de las cubiertas de esta Norma Técnica de Planeamiento.

En edificaciones sin división horizontal, como viviendas unifamiliares, y siempre que el acceso no se realice desde un núcleo vertical que pueda posibilitar esta división, también se admitirán este tipo de aprovechamientos cuando se integren en el uso principal.

6. Los aprovechamientos bajo cubierta tradicionales como graneros, trojes o secaderos que sean objeto de rehabilitación integral podrán destinarse a cualquier uso que sea compatible con las condiciones de uso de la edificación, siempre que se mantengan la estructura y la geometría originales.

Artículo 28. Cubiertas.

1. En cubiertas inclinadas:

a) Los faldones verterán hacia todas las fachadas y patios con pendientes uniformes para disminuir la altura de cumbrera y de los hastiales.

b) Las pendientes máximas de los faldones se corresponderán con el tipo de cubrición y tradiciones locales. Salvo referencias de la tradición local debidamente justificadas, en el caso de la teja curva la pendiente estará comprendida entre 15º (26%) y 22º (40%).

c) La altura máxima de cumbrera serán 3,5 metros sobre la referencia de altura geométrica máxima.

d) No se admitirán volúmenes por encima de los planos de cubierta, salvo chimeneas u otras instalaciones que deban situarse en esta posición. Excepcionalmente, en los núcleos en los que existan ventanales abuhardillados de carácter tradicional, se admitirán los volúmenes correspondientes a este tipo de ventanas, respetando las características geométricas tradicionales. Esta excepción deberá justificarse con documentación fotográfica.

2. En cubiertas planas:

a) Cuando existan cubiertas transitables, el núcleo de escaleras y espacios anexos, en su caso, se retranquearán un mínimo de 3 metros de las fachadas exteriores y tendrán la superficie y altura libre mínima imprescindible para posibilitar su función. Salvo necesidades especiales debidamente justificadas, la altura libre se limita en estos casos a 2,2 metros.

b) Los tendedores cubiertos, locales de instalaciones o similares, cuando existan, tendrán una superficie máxima conjunta de 6 m² por vivienda y se adosarán al núcleo de acceso, utilizando sistemas constructivos, materiales y colores que armonicen con los del resto de la cubierta, salvo que se justifique adecuadamente su imposibilidad material.

c) Salvo acuerdo por escrito con la propiedad colindante debidamente documentado, en edificios entre medianerías las cubiertas transitables dispondrán de franjas no transitables de 2 metros de anchura mínima paralelas a las medianerías con el fin de evitar la necesidad de levantar cerramientos para evitar servidumbres de luces y vistas.

Artículo 29. Ocupación.

1. La ocupación de las edificaciones de más de una planta con tipología alineada a vial o aislada adosada, que no sea resultado de una promoción con diseño uniforme, limita indirectamente mediante el fondo citado en el artículo 25. En estos casos, el resto de la parcela podrá ocuparse con edificaciones auxiliares de una sola planta y 4 metros de altura máxima vinculadas a los usos del edificio principal siguiendo las siguientes reglas:

a) Se respetarán las alineaciones interiores y retranqueos obligatorios cuando existan.

b) Su superficie estará limitada por las condiciones de compatibilidad de usos del artículo ~~21~~ 20 y de nivel de urbanización del artículo 19.3.b) de esta Norma Técnica de Planeamiento, debiendo destinarse el resto de la parcela a patio común o aparcamiento de vehículos. Los usos de las edificaciones auxiliares estarán vinculados a los del edificio principal.

c) En edificaciones de uso dotacional público podrán admitirse volumetrías específicas con edificaciones de dos plantas más allá del fondo de altura máxima.

2. Las edificaciones de una sola planta y 4 metros de altura máxima con tipología alineada a vial o aislada adosada, que no sea resultado de una promoción con diseño uniforme, podrán ocupar la totalidad de la parcela, salvo que existan alineaciones interiores o retranqueos obligatorios. En zonas industriales el límite de altura se amplía a 10 metros.

3. En promociones de tipología aislada adosada con edificaciones de diseño uniforme y uso residencial en las que la ocupación sea igual o superior al 70% se mantendrán los volúmenes existentes sin ampliaciones. Esta limitación no afectará a los cerramientos realizados exclusivamente con carpintería acristalada, aunque puedan transformar el carácter de los porches y terrazas existentes.

En estas mismas promociones, cuando la ocupación sea inferior al 70% y se respeten los retranqueos obligatorios, podrá autorizarse la ejecución de edificaciones auxiliares de una sola planta y 3 metros de altura máxima en el patio posterior con usos vinculados al del edificio principal, siempre que la ocupación total de la parcela se mantenga por debajo de este porcentaje.

Cuando el uso mayoritario sea industrial o agrícola, el porcentaje de ocupación anterior se amplía hasta el 85%.

Las ordenanzas municipales podrán ajustar estos porcentajes de forma motivada en función de la situación existente en cada núcleo de población, y en particular, en función del tamaño de las parcelas.

En las licencias que impliquen ampliación de edificaciones incluidas en una promoción de diseño uniforme se dará audiencia a las personas propietarias colindantes.

4. En tipologías aisladas exentas se aplicarán los mismos criterios que en la aislada adosada incluida en promociones, pero los límites de ocupación total por defecto serán del 40% para el uso residencial y del 70% para el resto de los usos.

Artículo 30. Edificabilidad.

1. Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie construida existente o permitida en un determinado ámbito, y la superficie de suelo de ese mismo ámbito. Se expresa en metros cuadrados construidos entre metros cuadrados de suelo (m²c/m²s). La superficie construida de una edificación se medirá conforme se especifica en el apartado 18 de la disposición preliminar del TRLOTAU.

La edificabilidad se referirá exclusivamente a la superficie construida sobre rasante, excluyendo los sótanos y la parte de los semisótanos que no se considera planta a efectos de medición del número de plantas de la edificación.

2. La edificabilidad se calculará a partir de las alturas y la ocupación, teniendo en cuenta que esta última puede depender de los usos a los que se destinen finalmente las nuevas edificaciones.

Cuando se proponga una reforma interior o cualquier actuación que requiera comprobar la edificabilidad permitida aplicando esta Norma Técnica de Planeamiento a efectos de que la nueva ordenación no supere la edificabilidad preexistente, ésta se calculará sin tener en cuenta

las edificaciones auxiliares de una planta citadas en el artículo 29 de esta Norma Técnica de Planeamiento.

Artículo 31. Actuaciones de rehabilitación.

En actuaciones de rehabilitación podrá autorizarse el mantenimiento de los parámetros de volumen consolidados, aunque fueran superiores a los que resulten de aplicar los criterios de los artículos anteriores.

Artículo 32. Cuerpos volados.

1. Tanto los balcones abiertos tradicionales de forja y miradores acristalados de carpintería metálica o de madera, como los cuerpos volados de fábrica, abiertos o cerrados, se permitirán únicamente cuando ya existan en el tramo de calle considerado. El diseño de los nuevos elementos será coherente con el de los existentes.

En todo caso:

a) La altura libre mínima desde la rasante de la calle en el punto más desfavorable será 3,5 metros cuando exista posibilidad de tráfico rodado, o 3 metros en caso contrario.

b) El vuelo no será superior a la media de los existentes en el tramo de calle.

2. Las marquesinas, banderines, rótulos o elementos desmontables asimilables se permitirán únicamente cuando cumplan las siguientes condiciones geométricas:

a) La altura libre mínima de cualquier elemento con más de 20 centímetros de vuelo será igual a la prevista para los cuerpos volados.

b) Por encima de esta altura, el vuelo máximo de estos elementos serán 50 centímetros. Este límite no se aplica a las protecciones solares móviles, como toldos o similares.

3. Las antenas, compresores de aire acondicionado, u otros elementos de las instalaciones, se situarán preferentemente en las cubiertas de los edificios. Se admitirán en las fachadas exteriores cuando se justifique que no existe otra posibilidad para su instalación.

En todos los casos se adoptarán las medidas que el ayuntamiento considere necesarias para minorar su impacto estético.

Cuando se coloquen en fachadas exteriores se situarán a más de 3,5 metros de altura sobre la rasante y su vuelo máximo serán 50 centímetros.

Artículo 33. Condiciones estéticas de las edificaciones.

1. Salvo justificación razonada en el proyecto técnico estimada favorablemente por el órgano que concede la licencia de obras, en todos los elementos vistos desde el exterior se utilizarán materiales, texturas, colores, formas y soluciones constructivas que se hayan usado tradicionalmente en el entorno urbano en el que se sitúe la edificación.

2. Ante la diversidad de patrones estéticos utilizados tradicionalmente en Castilla-La Mancha en el Anexo III de esta Norma Técnica de Planeamiento se recoge, con carácter orientativo, los criterios a tener en cuenta a la hora de otorgar las licencias, o elaborar unas ordenanzas municipales complementarias de contenido estético.

3. Cuando un ayuntamiento deniegue una licencia por motivos estéticos, en la resolución motivada indicará con claridad los elementos o soluciones concretas que considera discordantes con el entorno, debiendo proponer a la parte interesada soluciones alternativas más acordes con el mismo.

Artículo 34. Parcelas con acceso desde callejones privados existentes.

En las parcelas con acceso desde callejones privados existentes en el interior de los núcleos de población tradicionales se aplicarán las condiciones de este capítulo, así como las siguientes limitaciones adicionales:

- a) Se deberá identificar a las personas titulares de un acceso y/o servicios privados, con sus correspondientes coeficientes de participación, antes de conceder cualquier licencia urbanística. A tal fin, deberá constituirse previamente la propiedad horizontal o instrumento jurídico equivalente. Cuando no se haya constituido formalmente la propiedad horizontal o instrumento jurídico equivalente, será suficiente con una declaración firmada por las personas titulares de todas las parcelas vinculadas.
- b) No se permitirán segregaciones ni nuevas divisiones horizontales con aumento del número de fincas.
- c) Para determinar los parámetros urbanísticos aplicables a una parcela el ámbito de referencia será el conjunto de las que tienen su acceso desde el mismo callejón.

Capítulo V

Condiciones específicas para determinados usos, locales o elementos constructivos

Artículo 35. Vallados.

En los núcleos de población tradicionales, las vallas podrán ser similares a las previstas para el suelo rústico cuando tengan carácter provisional, pero tendrán tipologías urbanas cuando sean de carácter permanente, utilizando sistemas constructivos similares a los de las edificaciones del entorno.

Las vallas de carácter permanente se ajustarán a las alineaciones señaladas por el ayuntamiento siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 17 de esta Norma Técnica de Planeamiento.

Los ayuntamientos podrán exigir la ejecución de vallados de tipología urbana en los frentes de los espacios públicos existentes, con el fin de mantener el ornato y la salubridad públicas.

Artículo 36. condiciones mínimas para el uso vivienda.

1. Todas las viviendas de nueva construcción tendrán una fachada con, al menos, un hueco vertical de iluminación y ventilación de 1 m² de superficie mínima independiente de la puerta de acceso, abierto a una vía o espacio libre público, callejón o espacio comunitario privado de carácter abierto. En estos casos, el suelo de la vivienda se situará por encima de la rasante de referencia, al menos en el 80% de la longitud de la fachada.

Alternativamente, se admitirá que este mismo hueco de iluminación y ventilación se sitúe en una fachada a patio interior en el que pueda inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro mínimo. En estos casos, el suelo de la vivienda se situará completamente por encima de la rasante del patio.

2. Toda vivienda constará, al menos, de una estancia comedor, cocina, dormitorio doble y aseo.

La estancia comedor tendrá una superficie útil mínima de 12 m², en ella podrá inscribirse un círculo de 2,7 metros de diámetro y contará con un hueco de iluminación y ventilación exterior. Cuando la vivienda tenga más de un dormitorio, la superficie mínima de la estancia comedor será 16 m².

La cocina podrá ser una estancia independiente, en cuyo caso contará con un hueco de iluminación y ventilación exterior, o integrarse en la estancia-comedor, en cuyo caso la superficie mínima del conjunto serán 3 m² más que la prevista en el párrafo anterior. La cocina contará con conexiones y espacio suficiente para instalar un fregadero, cocina, frigorífico, lavadora-secadora, y armario escobero, salvo que se prevea un espacio alternativo para los dos últimos elementos. Se recomienda la instalación de un conducto de evacuación de gases a cubierta, alternativamente contará con una campana extractora con filtro adecuado.

El dormitorio doble tendrá una superficie mínima de 10 m², podrá inscribirse un círculo de 2,1 metros de diámetro y contará con un hueco de iluminación y ventilación exterior. Los dormitorios sencillos adicionales tendrán una superficie útil mínima de 6 m².

El aseo contará con ducha, lavabo y retrete. Alternativamente, estos elementos podrán instalarse en dos locales independientes, uno con un conjunto retrete y lavamanos, y otro con ducha y lavabo.

Los huecos de iluminación y ventilación exterior tendrán una superficie mínima del 8 % de la superficie útil de la pieza. Esta superficie podrá reducirse un 50% cuando se trate de huecos horizontales o inclinados situados en el plano de la cubierta.

Los huecos de los dormitorios contarán con un elemento que permita el oscurecimiento. Los de cubierta contarán con un elemento exterior de protección solar.

La altura libre será superior a 2,4 metros en piezas de altura heterogénea, se admiten alturas inferiores a la mínima anterior en hasta un 30% de la superficie de la pieza, pero no se contabilizarán como superficie útil a efectos de este artículo los espacios con altura libre inferior a 1,8 metros.

3. Se admiten, asimismo, locales habitables con superficie útil mínima de 25 m², formados por un espacio destinado a estar-comedor, dormitorio y cocina, más un aseo. Estos locales también serán exteriores y cumplirán el resto de las condiciones citadas el apartado anterior en cuanto a instalaciones, superficie de los huecos y altura mínima.

4. Las viviendas y locales habitables contarán con instalaciones de electricidad, agua caliente y calefacción conforme a su normativa específica.

5. Se admitirán como vivienda los locales existentes que ya hubieran sido utilizados como tales con anterioridad a la entrada en vigor de esta Norma Técnica de Planeamiento, aunque incumplan alguno de los requisitos de los apartados anteriores. En cualquier caso, las reformas que se ejecuten en estos locales tenderán a mejorar sus condiciones de habitabilidad en la mayor medida posible.

Estos mismos requisitos tendrán carácter orientativo en las viviendas o locales habitables que sean resultado de operaciones de rehabilitación integral de edificios existentes. En estos casos será suficiente con el cumplimiento del CTE cuando sea aplicable.

6. Las condiciones anteriores no se aplican al uso residencial colectivo, ni a los conjuntos residenciales con instalaciones comunes en la medida que estas cubran parte de las necesidades de las personas residentes. En todo caso, se entienden independientes y complementarias de las previstas en la normativa general que regula la edificación.

Artículo 37. Condiciones de los locales abiertos al público.

1. Se consideran locales abiertos al público a estos efectos los contemplados en la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha. Las disposiciones de la Norma Técnica de Planeamiento para este tipo de locales tienen por objeto regular aspectos de su diseño no contemplados en la normativa estatal o autonómica, y tendrán, en todo caso, carácter subsidiario respecto a cualquier otra norma.

2. Salvo justificación expresa, se aplicarán a todos los locales abiertos al público los servicios comunes mínimos previstos en el artículo 11 del Decreto 79/2021, de 6 de julio, por el que se regula la ordenación de las empresas de restauración de Castilla-La Mancha.

Artículo 38. Garajes y locales con acceso rodado.

1. Cuando existan rampas de acceso, estas se situarán íntegramente en el interior de las parcelas. Los ayuntamientos podrán autorizar el rebaje del bordillo y tramo de acera situado en su frente, siempre que se respeten las pendientes máximas fijadas en la legislación sobre accesibilidad para los vados, y no se obstaculice el tránsito peatonal.

No se permite la apertura de nuevos accesos para vehículos desde calles peatonales, zonas verdes o espacios libres públicos.

2. En el caso de garajes colectivos o locales de uso público, se respetarán las siguientes limitaciones:

a) La pendiente máxima de las rampas de acceso será del 16%, debiendo existir, en todo caso, un itinerario peatonal accesible desde la vía pública.

b) Las dimensiones mínimas de cada plaza ordinaria serán 220 x 450 centímetros libres de pilares, bajantes u otros elementos que dificulten la circulación. Se recomienda 240 x 500 centímetros. Se reservarán, en todo caso, las plazas accesibles que resulten de aplicar la legislación vigente.

c) La anchura mínima de los pasillos de circulación serán 5 metros. El espacio de circulación interior permitirá el giro de los vehículos sin necesidad de ocupar el espacio destinado a plazas de aparcamiento.

d) El espacio destinado a circulación y plazas accesibles cumplirá las condiciones aplicables a los itinerarios peatonales accesibles. En particular, la altura libre mínima serán 220 centímetros y cuando exista una rampa con pendiente incompatible existirá un itinerario accesible alternativo. En el resto de las plazas podrá disminuirse esta altura hasta 180 centímetros en el 50% de la superficie, siempre que el espacio resultante sea funcionalmente viable como aparcamiento.

3. La anchura y situación de las puertas y accesos exteriores se diseñarán minimizando las molestias a la vecindad, evitando inutilizar tramos de acera o bandas de aparcamiento para ejecutar las maniobras de entrada y salida.

Artículo 39. Instalaciones en plantas bajo rasante y semisótanos.

1. Las instalaciones de saneamiento situadas en plantas o patios interiores cuyo suelo se encuentre en una cota inferior a la de la rasante de la calle cumplirán las siguientes condiciones:

a) Cuando existan sumideros o puntos de desagüe bajo rasante, la red interior dispondrá de un elemento que impida el reflujo desde la red pública de saneamiento. Este elemento será registrable y la propiedad deberá mantenerlo limpio y funcional de forma permanente. En todo caso, se reducirán al mínimo los caudales de pluviales que atraviesen este elemento ejecutando una instalación interior separativa.

b) La red o redes interiores de saneamiento situadas por debajo de la rasante de la calle serán estancas.

2. Se evitarán las rampas exteriores descendentes para el acceso de vehículos a las plantas bajo rasante. No obstante, cuando no exista otra alternativa para este acceso, las rampas se situarán íntegramente en el interior de las parcelas, estarán debidamente protegidas para evitar caídas accidentales a los viandantes, y correctamente drenadas con una instalación que impida posibles retornos desde la red pública.

3. Las plantas bajo rasante de uso indefinido dispondrán de huecos o conductos que permitan ventilarlas, al menos, con las condiciones exigidas por el CTE-DB-HS 3 para los trasteros.

Capítulo VI

Afecciones sectoriales

Artículo 40. Elementos pertenecientes al patrimonio cultural de Castilla-La Mancha.

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, cualquier intervención que se proyecte realizar en un inmueble perteneciente al Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural, que contendrá las condiciones y plazos de ejecución de dicha intervención. La autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural tiene carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

Artículo 41. Afección al dominio público hidráulico.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.4 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces deberá contar con la correspondiente autorización administrativa previa o declaración responsable ante el organismo de cuenca. Tanto la autorización como la declaración responsable, en función del caso, serán independientes de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas.

De acuerdo con el artículo 29.1.b) del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, las instancias en las que se soliciten licencias urbanísticas deberán ir acompañadas, entre otros documentos, de las autorizaciones concurrentes o informes sectoriales exigidos por la normativa que resulte aplicable.

2. De forma transitoria, en tanto no se haya deslindado el dominio público hidráulico o el organismo de cuenca no disponga otra cosa, y a efectos de las exigencia de la autorización concurrente en el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas citada en el citado Reglamento de Disciplina Urbanística, se supondrá que los cauces y masas de agua a los que se refiere el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico son los recogidos en la base topográfica nacional del IGN a escala 1:25.000 (BTN25), disponible en la WEB el Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG). De igual modo, se entenderá transitoriamente que el dominio público está definido por los límites catastrales.

En defecto de planeamiento, o cuando el planeamiento urbanístico no indique otra cosa, estos mismos criterios se aplicarán para delimitar las zonas de protección a las que se refiere la disposición adicional primera del Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 42. Travesías o tramos urbanos de carreteras.

1. Los núcleos de población tradicionales de municipios se consideran áreas urbanas a efectos de delimitación de las travesías o tramos urbanos a los que se refiere la legislación de carreteras.

En tanto no se haya delimitado el tramo urbano conforme al procedimiento indicado en el Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, el régimen jurídico de las autorizaciones será el general descrito en el citado reglamento. Las autorizaciones del departamento ministerial competente se recabarán con carácter previo a la licencia municipal.

2. De acuerdo con el artículo 44 de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, siempre que no exista planeamiento específico con informe favorable de

la administración titular, en las travesías de carreteras autonómicas o locales la autorización de las obras o actividades en las zonas de dominio público y servidumbre es competencia de la administración titular de la carretera. De acuerdo con el artículo 29.1.b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, esta autorización se recabará con carácter previo a la licencia municipal.

Artículo 43. Ferrocarriles.

1. Los núcleos de población tradicionales de municipios sin planeamiento se considerarán suelo urbano consolidado a efectos de lo previsto en la Ley 38/2015 del sector ferroviario.
2. De acuerdo con el artículo 29.1.b) del Reglamento de Disciplina Urbanística, las autorizaciones de la entidad que administre la infraestructura ferroviaria, previstas en la citada Ley 38/2015, serán previas a la licencia municipal.

Artículo 44. Vías pecuarias.

Las licencias y autorizaciones en las parcelas colindantes a una vía pecuaria que impliquen cambio de uso u ocupación de suelo se someterán a informe previo de la Consejería competente, que será vinculante en todo lo que suponga ocupación o uso directo o indirecto del dominio público pecuario.

Artículo 45. Espacios protegidos.

Tal como se especifica en el anexo del Decreto 82/2005, de 12 de julio, por el que se designan zonas de especial protección para las aves, y se declaran zonas sensibles, en estas delimitaciones deben entenderse excluidos los cascos urbanos. A estos efectos, los núcleos de población tradicionales contemplados en esta Norma Técnica de Planeamiento tendrán la consideración de cascos urbanos, por lo que no estarán incluidos en la Red regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, ni se clasificarán como suelo rústico no urbanizable de especial protección, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Suelo Rústico.

Disposición adicional primera. *Listado de núcleos de población tradicionales existentes.*

La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo, en colaboración con los ayuntamientos, elaborará listados de los núcleos de población tradicionales existentes en los municipios sin planeamiento de acuerdo con las definiciones de esta Norma Técnica de Planeamiento, apoyados en el Nomenclátor del Instituto Nacional de Estadística, datos catastrales, padrón continuo, y un certificado municipal en el que se hagan constar los servicios existentes en cada núcleo.

Disposición adicional segunda. *Delimitación gráfica de los núcleos de población tradicionales.*

Con el fin de facilitar la gestión urbanística municipal, los ayuntamientos podrán aprobar delimitaciones gráficas de los núcleos de población tradicionales, así como de las zonas descritas en el artículo 9 de esta Norma Técnica de Planeamiento, mediante la aplicación directa de los criterios establecidos en la misma. Dichas delimitaciones se tramitarán conforme al procedimiento previsto para la aprobación de ordenanzas municipales e incluirán, con carácter preceptivo y vinculante, un informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, el cual verificará su adecuación a los criterios y definiciones recogidos en esta Norma Técnica de Planeamiento.

Disposición transitoria única. *Aplicación de la Norma Técnica de Planeamiento a la redacción de Planes de Delimitación de Suelo Urbano.*

Las determinaciones vinculantes para la redacción de Planes de Delimitación de Suelo Urbano a que se refiere el artículo 3 de esta Norma Técnica de Planeamiento serán aplicables-a aquellos instrumentos que, a su entrada en vigor, no hayan alcanzado la aprobación inicial.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

En virtud de lo establecido en el apartado tercero de la Disposición Transitoria Cuarta y en la Disposición Transitoria Decimoprimera del TRLOTAU, con la aprobación y entrada en vigor de esta Norma Técnica de Planeamiento, dejará de prolongarse la vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito Provincial.

La vigencia de la presente Norma Técnica de Planeamiento para cada municipio al que le sea aplicable se extenderá hasta la aprobación del Plan de Ordenación Municipal o Plan de Delimitación de Suelo Urbano correspondiente.

ANEXO I.

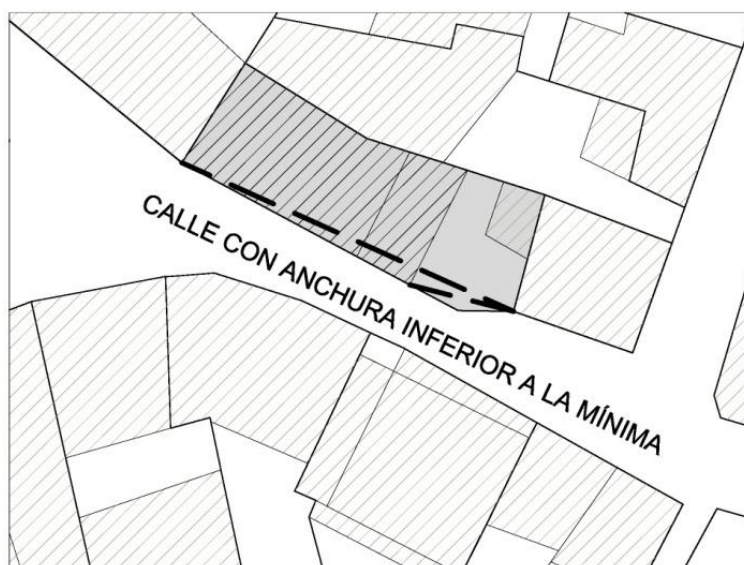
CRITERIOS PARA DEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES

El presente Anexo tiene por finalidad establecer un cuerpo sistematizado de criterios técnicos, de naturaleza orientativa, destinados a servir de pauta homogénea para la definición, ajuste o rectificación de alineaciones y rasantes en ámbitos carentes de planeamiento pormenorizado o en los que dichas determinaciones se encuentren consolidadas de hecho, con el objetivo último de mejorar la funcionalidad del viario público, garantizar la coherencia morfológica del espacio urbano y reforzar la seguridad jurídica de las actuaciones edificatorias

1. Rectificación de alineaciones consolidadas de hecho que afectan a una única parcela.

Cuando concurren situaciones de estrechamiento puntual del viario derivadas de alineaciones definidas de hecho que afecten exclusivamente a una única parcela, y se pretenda la ejecución de edificaciones de nueva planta o la sustitución total o parcial de edificaciones o cerramientos preexistentes, los ayuntamientos podrán exigir la rectificación de la alineación correspondiente entre los extremos del frente de parcela, o de parte del mismo, con la finalidad de mejorar la funcionalidad, continuidad y regularidad del viario público.

La alineación rectificadora deberá resolverse mediante el menor número posible de tramos rectilíneos, manteniendo inalteradas las referencias consolidadas existentes en los extremos del frente de parcela, de modo que se preserve la continuidad geométrica del viario y se eviten soluciones artificiosas o innecesariamente complejas.



Ejemplos de rectificación de alineaciones total o parcial en una parcela con alineaciones previamente definidas de hecho

2. Parcelas situadas entre ~~dos~~ parcelas con alineaciones definidas de hecho.

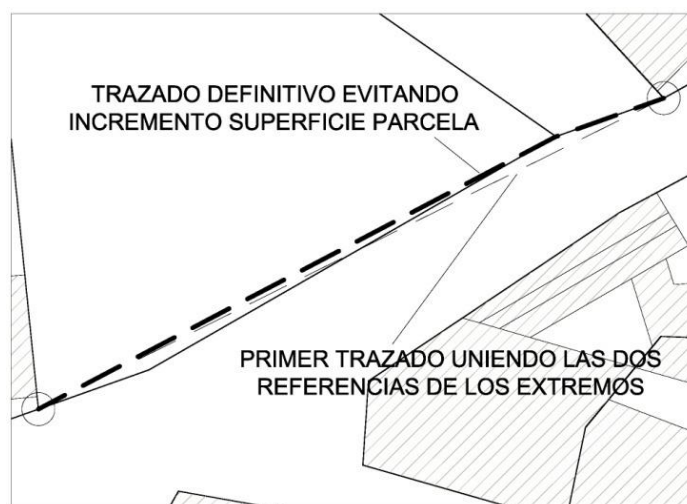
Cuando se trate de parcelas que carezcan de alineaciones claramente definidas, pero se encuentren situadas entre otras parcelas cuyas alineaciones estén consolidadas de hecho, la nueva alineación se fijará tomando como referencia los extremos de dichas parcelas colindantes, materializándose mediante el mínimo número posible de tramos rectos.

Se adoptará como anchura de referencia del viario la mayor de las existentes entre las parcelas colindantes, procurando mantener dicha anchura a lo largo del frente de parcela en la máxima extensión posible, ajustándose únicamente a la referencia menor en el tramo final de conexión.

Cuando se trate de varias parcelas contiguas comprendidas entre dos referencias consolidadas, la definición de la alineación se realizará de forma conjunta y en un único acto administrativo, de conformidad con los criterios que se detallan a continuación.

a) Calles de trazado sensiblemente recto:

La alineación se fijará preferentemente mediante un único tramo rectilíneo que conecte los extremos de las parcelas con alineaciones definidas de hecho. No obstante, cuando dicha solución simplificada implique un incremento injustificado de la superficie de alguna parcela privada o una disminución del espacio destinado al viario público, la alineación se resolverá mediante varios tramos rectos, adoptando la concavidad estrictamente necesaria para evitar tales efectos. Siempre que resulte viable, los puntos de quiebro se harán coincidir con los límites parcelarios.



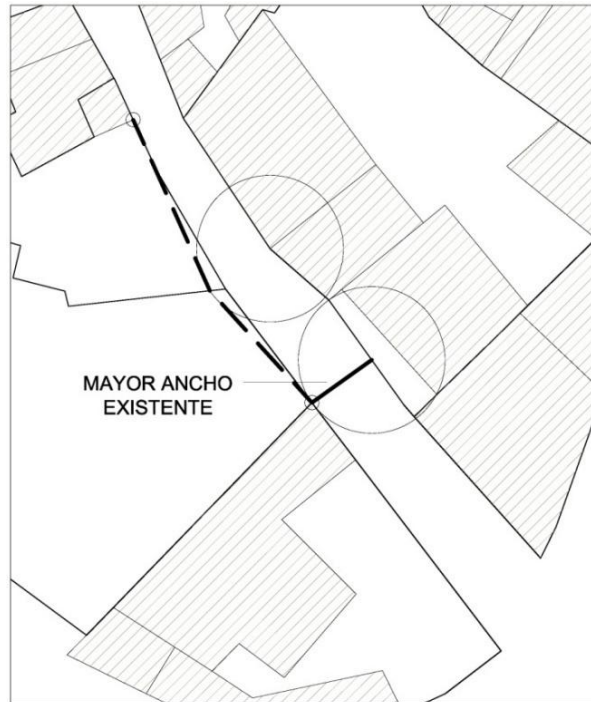
Ejemplo de alineación de varias parcelas entre dos referencias de hecho en calle recta

b) Calles de trazado curvo con referencias en el lado opuesto:

Cuando existan parcelas con alineaciones consolidadas de hecho en el lado opuesto de la calle, se tomará como ancho mínimo de referencia el mayor de los existentes a lo largo del tramo considerado, medido entre dichas alineaciones y, en su caso, los linderos.

La nueva alineación se definirá mediante el mínimo número posible de tramos rectos, respetando en todo momento dicho ancho mínimo hasta su encuentro con las referencias extremas, donde se realizarán los acuerdos geométricos necesarios con el último tramo rectilíneo.

En el supuesto de que el trazado resultante suponga un incremento de la superficie de alguna parcela privada o una reducción del espacio público viario, la alineación se corregirá puntualmente mediante la ampliación del ancho de calle estrictamente necesaria para evitar tales efectos.

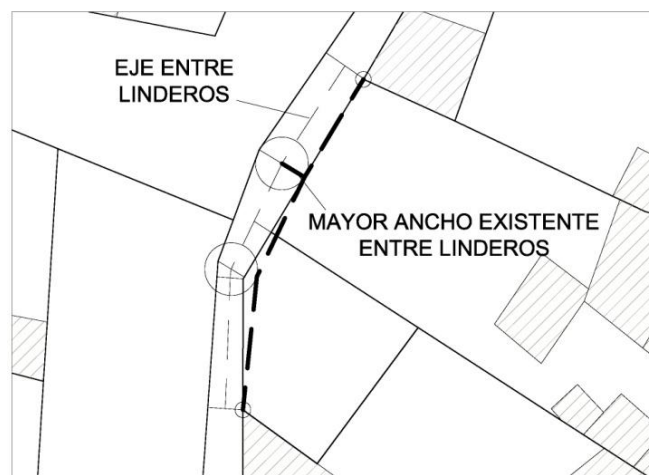


Ejemplo de alineación de varias parcelas entre dos referencias de hecho en calle curva con referencias en el lado contrario

c) Calles de trazado curvo sin referencias en el lado opuesto:

Cuando no existan parcelas con alineaciones definidas de hecho en el lado opuesto que permitan fijar un ancho de referencia conforme a lo indicado en el apartado anterior, la alineación se definirá a partir de los linderos aparentes existentes, aplicando los siguientes criterios sucesivos:

- a) Determinación del eje aparente de la calle a partir del análisis de los linderos existentes, teniendo en cuenta todos los quiebrós presentes en ambos márgenes.
- b) Identificación del mayor ancho de calle existente, medido entre dicho eje y los linderos del tramo objeto de ordenación.
- c) Definición de la alineación mediante el mínimo número posible de tramos rectos, respetando en todo momento el ancho máximo identificado.
- d) Realización de los acuerdos geométricos necesarios en los extremos del tramo para enlazar adecuadamente con las alineaciones consolidadas de hecho.



Ejemplo de alineación de varias parcelas entre dos referencias de hecho en calle curva sin referencias en el lado contrario

3. Otros supuestos.

En los tramos de viario en los que exista una única referencia de alineación consolidada de hecho en uno solo de los márgenes, se procederá de forma análoga a lo indicado en el apartado anterior, extendiendo el análisis al tramo completo de la calle.

En aquellos tramos en los que no existan referencias de alineaciones consolidadas en ninguno de sus lados, se fijarán las alineaciones de todo el tramo, en ambos márgenes y en un único acto administrativo, conforme a los criterios siguientes:

- a. Identificación del mayor ancho existente del tramo, medido entre linderos.
- b. Definición de las alineaciones mediante líneas paralelas, con el mínimo número posible de tramos rectos, respetando en todo el recorrido el ancho adoptado según letra anterior y procurando que los retranqueos resultantes sean equilibrados y equivalentes en ambos lados del viario.

ANEXO II.

CONDICIONES MÍNIMAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Con carácter general, se recomienda a los ayuntamientos la redacción de ordenanzas municipales específicas de urbanización, adaptadas a las particularidades morfológicas, funcionales y ambientales de cada municipio. El presente Anexo podrá utilizarse, alternativamente, como documento guía para la elaboración de dichas ordenanzas o como marco orientativo para regular directamente el diseño, ejecución y recepción de las obras de urbanización que vayan a ser ejecutadas o recibidas por la Administración pública.

1. Condiciones comunes.

Toda ampliación, reforma o modificación de las redes públicas existentes en los núcleos de población deberá definirse mediante el correspondiente proyecto técnico y tramitarse conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente, ya sea como obra pública ordinaria, según el artículo 129 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), proyecto de urbanización simplificado de los citados en el artículo 111.3 del TRLOTAU, o en el marco de un Programa de Actuación Urbanizadora.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136 del TRLOTAU, la recepción de las obras de urbanización ejecutadas por particulares sobre suelo público corresponderá a los municipios, en los términos indicados en dicho precepto y conforme al procedimiento previsto en los artículos 181 y siguientes del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución de la LOTAU.

2. Uso del vuelo y subsuelo para la implantación de instalaciones públicas.

Las instalaciones urbanas se ejecutarán en todo caso de conformidad con la normativa sectorial aplicable y con las prescripciones técnicas e instrucciones dictadas por las compañías distribuidoras o por las entidades que tengan legalmente atribuida la prestación del correspondiente servicio público.

Redes enterradas

Las nuevas conducciones que deban disponerse en los viales públicos de los núcleos de población se proyectarán, con carácter preferente, de forma subterránea. Únicamente se admitirán tendidos aéreos en aquellos entornos industriales o de baja densidad de ocupación en los que el coste de ejecución y/o mantenimiento de las redes enterradas resulte manifiestamente desproporcionado, o cuando se trate de pequeñas ampliaciones o reformas de redes existentes de la misma naturaleza.

Siempre que resulte técnica y funcionalmente viable, tanto los conductos como las arquetas de registro de las redes enterradas se situarán bajo las aceras o en áreas peatonales, evitando, en este último caso, su localización en las líneas de recogida de aguas. Cuando resulte imprescindible la utilización de la calzada, los tramos afectados deberán protegerse adecuadamente frente a solicitudes mecánicas.

Las arquetas, armarios de conexión u otros elementos singulares de las instalaciones ubicados en el espacio público se dispondrán preferentemente enterrados, evitándose, en la medida de lo posible, la ocupación parcial de los viales mediante elementos emergentes sobre rasante.

Las redes subterráneas y sus correspondientes acometidas deberán identificarse mediante los elementos visibles dispuestos en el pavimento, de acuerdo con los sistemas de señalización normalizados.

Redes aéreas

Las instalaciones aéreas tendrán, en todo caso, carácter provisional, correspondiendo al titular de la red la asunción de los costes derivados de la retirada, modificación o adaptación de los tramos afectados por demoliciones, reformas o actuaciones de soterramiento, así como aquellos que se originen con ocasión de la ejecución de obras públicas de urbanización que incluyan la dotación de los conductos necesarios.

En instalaciones aéreas adosadas a las fachadas se entubarán, al menos, los cruces de calle, disponiéndose las correspondientes arquetas de registro en las aceras.

Los apoyos destinados a soportar tendidos aéreos solo se admitirán en ámbitos de tipología edificatoria aislada, cuando no resulte técnicamente viable ni la ejecución de instalaciones enterradas ni su adosamiento a fachada. En tales supuestos, los apoyos se situarán preferentemente junto a las alineaciones y en los linderos entre parcelas, con el fin de minimizar las afecciones tanto al viario público como a las parcelas colindantes.

Los ayuntamientos podrán exigir a las compañías distribuidoras la retirada de aquellos tramos que se encuentren fuera de servicio, así como, con carácter general, el mantenimiento de las redes en condiciones de seguridad, funcionalidad y ornato público.

3. Red de agua potable.

Materiales

Se utilizarán materiales, piezas especiales, arquetas y obras auxiliares homogéneas en cada núcleo de población, con el fin de facilitar la explotación, conservación y mantenimiento de la instalación.

Diseño y ejecución de la red

Las tuberías y piezas especiales se instalarán enterradas en zanjas situadas preferentemente bajo las aceras, de forma que la generatriz superior del tubo quede a una profundidad mínima de 50 centímetros y máxima de 80 centímetros bajo la rasante. El diseño de la red será mallado y se dispondrán tuberías independientes en cada acera cuando existan aceras diferenciadas.

La valvulería será de junta elástica con accionamiento mediante cuadradillo y se instalará en las aceras. Los registros se ejecutarán mediante tubo hormigonado exteriormente y se dotarán de trampillón normalizado. Todas las válvulas, codos y piezas especiales se protegerán mediante anclajes de hormigón armado.

Se instalarán ventosas automáticas en los puntos altos de la red, y puntos de desagüe y limpieza, o alternativamente bocas de riego, en los puntos bajos y puntos ciegos. Asimismo, se dispondrán las llaves de paso necesarias para compartimentar la red en tramos de longitud inferior a 200 metros.

En los cruzamientos y paralelismos con tuberías o acometidas de saneamiento se respetará una distancia mínima de 20 centímetros, medida de exterior a exterior del tubo, situándose siempre la conducción de agua potable en una cota superior. En los cruzamientos y paralelismos con el resto de las instalaciones se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

Las tuberías se protegerán con arena limpia hasta su completa cobertura, dejando un espesor mínimo de 10 centímetros del mismo material bajo el tubo. El resto de la zanja podrá rellenarse con tierras seleccionadas, exentas de áridos de tamaño superior a 40 milímetros, compactadas hasta alcanzar una densidad superior al 95% del Próctor Normal. Los tramos situados bajo calzadas deberán protegerse adecuadamente frente a solicitudes mecánicas derivadas del tráfico.

Con carácter previo a la recepción, se realizará una prueba de presión interior y estanqueidad, de acuerdo con lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

Cálculo

Los caudales de la red se calcularán a partir de una dotación mínima de 250 l/hab. y día, con caudales punta equivalentes a 2,4 veces el caudal medio diario.

La velocidad del agua será inferior a 1,5 m/s.

Se procurará que las presiones de servicio se mantengan comprendidas entre 200 y 500 kPa.

El diámetro interior mínimo en la red pública de agua potable serán 50 milímetros, salvo en aquellos supuestos en los que resulte obligatoria la instalación de hidrantes, en cuyo caso se adoptará un diámetro mínimo de 100 milímetros.

Acometidas

Cada acometida dispondrá de una llave de corte en arqueta tipo situada en la acera.

Cada inmueble contará con un contador general y válvula antirretorno alojados en la fachada o valla exterior de la finca en armario cerrado normalizado, protegido frente a las heladas y accesible a los servicios municipales.

Salvo especificación en contrario, el mantenimiento y conservación de las acometidas de la red de agua potable corresponderá al usuario a partir del contador, o desde la entrada al interior de la parcela cuando el contador no se sitúe en la fachada.

4. Redes de alcantarillado.

Materiales

Se utilizarán materiales, piezas especiales y obras auxiliares homogéneas en cada núcleo de población, con el fin de facilitar la explotación, conservación y el mantenimiento de la instalación.

En cualquier caso, las redes serán estancas, utilizando juntas elásticas y piezas especiales homologadas por el fabricante en las uniones entre tubos, acometidas, conexiones a pozos de registro, y cualesquiera otros puntos singulares.

Diseño y ejecución de la red

Las tuberías y piezas especiales se instalarán enterradas en zanjas, de forma que la generatriz superior del tubo quede a una profundidad mínima de 100 centímetros bajo la rasante. Cuando no se alcance dicha profundidad se adoptarán las medidas de refuerzo necesarias para garantizar la seguridad frente a rotura.

Las tuberías se dispondrán sobre cama de arena, y se cubrirán con el mismo material o con tierras seleccionadas, compactadas hasta un mínimo de 10 centímetros por encima de la generatriz superior. El resto de la zanja se rellenará con tierras dispuestas por tongadas y compactadas hasta alcanzar el noventa y cinco por ciento del Próctor Normal.

Será obligatoria la instalación de pozos de registro en todos los cruces, cabeceras, cambios de dirección o pendiente y, en todo caso, a una distancia máxima de 50 metros. Los pozos serán estancos hasta una altura mínima de 50 centímetros por encima de la generatriz superior de los tubos, y se construirán de forma que se garantice la estabilidad mecánica y la resistencia al desgaste frente a la acción del agua y a las acciones exteriores.

Las pendientes máximas y mínimas serán las previstas en la normativa sectorial vigente en función del diámetro, del tipo de vertido y del material del tubo. Cuando la pendiente sea inferior al 1 %, se ejecutarán maestras para asegurar la correcta nivelación de las tuberías. Se dispondrán pozos de resalto cuando se superen las pendientes máximas admisibles.

Con carácter previo a la recepción, se realizará una prueba de funcionamiento de todos los tramos mediante vertido de agua en cabecera y comprobación del correcto paso por todos los pozos de registro. Asimismo, se realizará una inspección con cámara de vídeo, al menos, en aquellos tramos en los que se detecten mermas o arrastres en la prueba de funcionamiento.

Cálculo

El diámetro interior mínimo de los conductos de la red pública serán 300 milímetros, sin perjuicio de que su dimensionamiento se determine, en todo caso, con arreglo a la normativa sectorial vigente que resulte de aplicación, así como a los criterios técnicos de cálculo hidráulico exigibles en función del régimen de funcionamiento de la red y de la naturaleza de los caudales a evacuar.

Acometidas y sumideros

Se prohibirán vertidos fecales a las redes de alcantarillado de los núcleos de población diferentes de los correspondientes a las aguas residuales domésticas. Las actividades que generen o puedan generar vertidos cualitativamente diferentes de los domésticos estarán obligadas a ejecutar y mantener las instalaciones de pretratamiento necesarias para eliminar aquellos elementos químicos, físicos o biológicos que no se correspondan con los vertidos domésticos.

Las acometidas de alcantarillado se ejecutarán, preferentemente, en los pozos de registro de la red pública. Cuando ello no resulte posible, será obligatorio ejecutar un registro de control de vertidos antes de la conexión, la cual se ejecutará de forma estanca, utilizando el mismo tipo de material, piezas especiales y tipo de junta que se hubiera utilizado en la red pública. La conexión de las acometidas se efectuará en la mitad superior de la sección del colector principal.

Salvo especificación en contrario, el mantenimiento y conservación de las acometidas de alcantarillado corresponderá al usuario en el interior de su propiedad, y al ayuntamiento en la vía pública, sin perjuicio de que puedan repercutirse los gastos de reparación cuando éstos deriven de negligencias o vertidos no autorizados de los usuarios.

En el caso de redes unitarias, cuando la red pública existente no disponga de capacidad suficiente para canalizar las aguas pluviales, los ayuntamientos podrán exigir que el drenaje de cubiertas y patios se resuelva de forma superficial, sin conexión a la red.

Cuando existan redes de pluviales o unitarias de capacidad suficiente, se ejecutarán sumideros de calzada cada 50 metros como máximo, conectados preferentemente a la red en mediante pozos de registro.

5. Alumbrado público.

Materiales

Se utilizarán materiales, piezas especiales, arquetas y obras auxiliares homogéneas en cada núcleo de población, con el fin de facilitar la explotación, conservación y el mantenimiento de la instalación. En todo caso, se priorizarán materiales y sistemas que garanticen durabilidad, seguridad, bajo consumo energético y facilidad de conservación.

Diseño, cálculo y ejecución de la red

El diseño, cálculo y ejecución de las instalaciones, se ajustarán estrictamente a la reglamentación específica vigente en materia de alumbrado exterior, así como a cuantas disposiciones técnicas, instrucciones y prescripciones resulten de aplicación, garantizando en todo caso el cumplimiento de los criterios de eficiencia energética, seguridad, funcionalidad y adecuada integración en el espacio público.

Se prestará especial atención al alumbrado de los puntos de cruce y señalización luminosa de los espacios públicos.

6. Pavimentación.

Viales de coexistencia

Cuando las densidades de tráfico sean elevadas y exista espacio suficiente, resultará conveniente separar físicamente los distintos carriles o elementos del viario con el fin de mejorar la seguridad vial. No obstante, estas condiciones no siempre concurren en los municipios sin planeamiento, donde es habitual la coexistencia de distintos modos de tráfico de baja intensidad en espacios relativamente reducidos. En estas circunstancias, se optará, preferentemente, por viales de coexistencia sin resaltes ni bordillos que puedan dificultar el tránsito de personas con movilidad reducida.

En este tipo de soluciones se utilizarán materiales y sistemas constructivos adaptables a plantas y perfiles irregulares que permitan la ejecución sencilla de reparaciones puntuales, tales como hormigones con juntas, adoquines o enlosados. Por razones estéticas y funcionales, en calles de anchura irregular se recomienda disponer una banda central de anchura uniforme en la que se concentren las instalaciones enterradas, complementada con bandas laterales que se adapten a las irregularidades del trazado.

Los sistemas constructivos de pavimentación indiferenciada pueden adquirir un valor relevante en la caracterización del paisaje urbano, por lo que se extremará el cuidado en la conservación de los patrones tradicionales cuando éstos existan.

En perfiles sin bordillos y aceras a distinto nivel, el drenaje superficial se orientará hacia el centro de los viales.

Cuando la intensidad del tráfico sea elevada, pero no exista espacio para diseñar carriles especializados, se recomienda desviar el tráfico motorizado hacia viales de mayor anchura.

Viales con carriles diferenciados al mismo nivel

Se adoptarán estas soluciones cuando la intensidad y velocidad del tráfico rodado sean reducidas y exista espacio suficiente para diseñar carriles diferenciados destinados a los distintos modos de transporte, en particular los correspondientes al tráfico rodado, itinerarios peatonales, estacionamiento, áreas de reposo, jardinería y elementos ornamentales.

En estos casos, la diferenciación de carriles se realizará mediante variaciones de color, textura o material de acabado, evitándose el uso de bolardos o elementos similares que puedan dificultar el tránsito. Cuando sea imprescindible su instalación, se utilizarán modelos que garanticen la seguridad peatonal, especialmente, de las personas con movilidad reducida.

En este tipo de soluciones se emplearán sistemas constructivos y materiales que permitan la diferenciación funcional y visual de los distintos ámbitos mediante variaciones de colores y/o texturas, tales como el adoquinado, hormigones impresos, soluciones terrizas y, excepcionalmente, acabados asfálticos cuando concorra continuidad material con calzadas ejecutadas con este mismo sistema.

Viales con carriles diferenciados y cambios de nivel

Se optará por perfiles de pavimentación con carriles o sectores diferenciados a distinto nivel cuando concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Intensidad elevada de alguno de los modos de tráfico que aconseje su separación física mediante barreras claramente perceptibles.
- b) Anchura de viales suficiente para diseñar carriles diferenciados con dimensiones adecuadas.
- c) Imposibilidad de separar los distintos carriles mediante elementos al mismo nivel, tales como bandas ajardinadas o franjas de protección.

Calzadas destinadas a circulación de vehículos:

- a) La anchura mínima por carril serán 2,75 metros en áreas residenciales y 3,25 en áreas industriales, incrementándose en cincuenta centímetros los carriles de sentido único.
- b) La pendiente transversal será del 2%, recogiendo preferentemente las aguas en la línea de bordillos.
- c) Preferencia por acabados asfálticos para la reducción del impacto acústico.
- d) Su perfil constructivo estará diseñado en función de la categoría del tráfico rodado previsto, empleando paquetes de firme normalizados debidamente justificados.

Bandas de aparcamiento:

- a) Ubicación preferente junto a itinerarios peatonales o viales de coexistencia.
- b) Las dimensiones mínimas de las plazas públicas serán 2,2 x 5,5 en línea, y 2,4 x 5 metros en batería u oblicuo, sin perjuicio de las mayores dimensiones de las destinadas a personas con movilidad reducida.
- c) En las intersecciones se separarán un mínimo de 5 metros de las esquinas.

- d) Su perfil constructivo podrá coincidir, o no, con el de las calzadas, utilizando elementos físicos o pintura vial para delimitarlas. Perfil constructivo coincidente o no con el de la calzada, delimitándose mediante elementos físicos o señalización horizontal.

Aceras, entendidas como bandas longitudinales laterales elevadas respecto a la calzada reservadas para el tránsito de peatones:

- a) Cumplimiento de las condiciones generales establecidas por la legislación sobre accesibilidad; cuando no puedan alcanzarse las anchuras mínimas, se recomiendan plataformas únicas de uso mixto.
- b) Altura de bordillo de catorce centímetros, con un mínimo de diez, rebajándose hasta rasante en pasos de peatones, vados accesibles y accesos a aparcamiento.
- c) Observancia estricta de la normativa de accesibilidad, salvo existencia de itinerarios alternativos accesibles.
- d) Su acabado será siempre antideslizante, utilizando materiales habituales en el municipio y sistemas constructivos que faciliten las renovaciones y sustituciones puntuales.

Pruebas y ensayos

Además de los ensayos exigidos por la normativa específica en función de los materiales y sistemas constructivos empleados, será obligatoria la justificación de la compactación de la explanada y de todas las capas granulares. Salvo determinación distinta en los pliegos de condiciones aprobados, la compactación alcanzará una densidad seca no inferior al 95% de la máxima obtenida en el ensayo Próctor Modificado. Cuando se utilicen paquetes de firme sobre explanadas normalizadas, deberá justificarse asimismo el coeficiente CBR (Índice de Soporte California).

ANEXO III.

CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE ORDENANZAS MUNICIPALES DE CARÁCTER ESTÉTICO

El presente Anexo tiene por objeto establecer, con carácter orientativo, un conjunto sistemático de criterios técnicos y compositivos destinados a servir de base para la elaboración de ordenanzas municipales de carácter estético que puedan tramitarse como complemento de esta Norma Técnica de Planeamiento.

Asimismo, dichos criterios podrán aplicarse directamente en la tramitación y resolución de licencias urbanísticas, sin necesidad de aprobar ordenanzas específicas, cuando así se estime oportuno por la administración municipal competente.

Las determinaciones contenidas en este Anexo se orientan a garantizar la adecuada integración de las edificaciones en su entorno urbano, preservando la coherencia formal, tipológica y paisajística del núcleo de población, con especial atención a los ámbitos en los que la arquitectura tradicional conserve un valor significativo.

CAPITULO 1. Cubiertas.

La adecuación al entorno de las cubiertas tendrá en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

a) Tipo de cubierta dominante.

Se considerará el tipo de cubierta predominante en el entorno inmediato - plana, inclinada o mixta -, resolviéndose las nuevas edificaciones mediante soluciones geométricas compatibles con las existentes.

En el caso de cubiertas inclinadas se procurará el vertido hacia todas las fachadas y patios, con el fin de reducir tanto la altura de cumbrera como la presencia de hastiales vistos en medianerías.

En las cubiertas planas se tenderá a minimizar los volúmenes emergentes sobre el plano de cubierta y se evitarán aquellas soluciones que impliquen aparición de servidumbres de luces y vistas en las medianerías y, en consecuencia, la necesidad de ejecutar muros laterales adicionales.

b) Material de cubrición y cromatismo.

En las cubiertas inclinadas se emplearán materiales de cubrición y colores acordes con los predominantes en el entorno urbano, de modo que se garantice la continuidad visual del paisaje edificado.

c) Pendientes de cubierta.

La pendiente de las cubiertas inclinadas está vinculada al material de cubrición y a las condiciones climáticas locales. Dado que en cada localidad se han utilizado tradicionalmente rangos de pendiente muy concretos, se evitará la adopción de inclinaciones ajenas a los valores habituales del entorno.

d) Huecos o ventanales de cubierta.

Los huecos o ventanales practicados en cubierta no son elementos habituales en la arquitectura tradicional de Castilla-La Mancha. Su utilización deberá, por tanto, ser limitada y, en su caso, materializarse mediante soluciones constructivas respetuosas con el entorno,

evitando la aparición de volúmenes sobresalientes sobre los planos de cubierta cuando no sean característicos de la localidad.

e) Aleros y antepechos.

Las soluciones constructivas adoptadas en los encuentros entre fachadas y cubiertas constituyen uno de los elementos más relevantes de la imagen exterior de las edificaciones, y suelen responder a patrones tipológicos reiterados en cada núcleo urbano. En consecuencia, se evitarán soluciones no habituales, salvo justificación expresa en edificios de carácter singular.

f) Accesos a cubiertas transitables.

Los volúmenes destinados a permitir el acceso a cubiertas planas transitables se reducirán al mínimo imprescindible para garantizar dicha funcionalidad, evitando su protagonismo formal en el conjunto edificatorio.

g) Tendederos y espacios cubiertos en cubiertas.

Los tendederos cubiertos en cubierta se han generalizado en cascos urbanos relativamente densos como consecuencia de la colmatación de los antiguos patios de parcela, utilizándose con frecuencia materiales ligeros como chapas metálicas, placas de fibrocemento, poliéster o policarbonato, que alteran de forma sustancial el paisaje urbano.

Se evitarán este tipo de soluciones constructivas. No obstante, cuando resulten imprescindibles por no existir alternativas para el secado y soleamiento de la ropa, se ejecutarán adosados al núcleo de acceso a la cubierta, lo más alejados posible de las fachadas, y se construirán con materiales y soluciones formales análogas a las del resto del edificio.

h) Chimeneas y elementos auxiliares.

En aquellas localidades en las que los remates de chimeneas u otros elementos auxiliares constituyan un rasgo caracterizador del paisaje urbano, se procurará conservar y reproducir las tipologías tradicionales.

CAPITULO 2. Fachadas.

La adecuación al entorno de las fachadas tendrá en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

a) Composición general.

La composición general de las fachadas, incluyendo la forma, dimensiones y posición relativa de los huecos, así como la ubicación y características de los accesos, responde a condicionantes históricos, sociales y económicos, por lo que es habitual que en un mismo núcleo convivan varios patrones diferentes que podríamos considerar tradicionales. No se considera necesario que las edificaciones nuevas reproduzcan miméticamente dichos patrones, sin embargo, cuando se sitúen en entornos en los que la arquitectura tradicional sea relevante, se adoptarán composiciones neutras que no compitan estéticamente con aquella y resulten compatibles con el paisaje urbano existente.

b) Materiales y cromatismo.

A diferencia de la composición general, la utilización de materiales, colores y soluciones constructivas análogas a las existentes se considera necesaria para preservar la coherencia del paisaje urbano. Se emplearán, por tanto, materiales y acabados compatibles con los predominantes en el entorno inmediato.

c) Elementos singulares y refuerzos ornamentales.

Cuando existan refuerzos o adornos visibles en jambas, dinteles, esquinas, recercados u otros elementos singulares, se adoptarán soluciones similares a las existentes, al menos en lo relativo a materiales y cromatismo.

d) Carpinterías.

Se prestará especial atención al diseño de las carpinterías, considerando su color, su posición respecto al plano de fachada y las tipologías empleadas en los elementos de protección de huecos, tales como persianas, contraventanas o parasoles.

e) Plantas bajas.

Las soluciones no tradicionales son mucho más frecuentes en las plantas bajas de carácter comercial que en resto de las plantas del edificio. Con carácter general, podrán admitirse tratamientos diferenciados en estos locales, salvo en edificios sometidos a algún régimen específico de protección. En cualquier caso, se mantendrá el ritmo de los huecos del conjunto del edificio y los rótulos o elementos decorativos de fachada se situarán, preferentemente, en la vertical de los huecos de las plantas superiores.

f) Zócalos.

Las soluciones constructivas y cromáticas de los zócalos se resolverán mediante colores neutros o similares a los existentes en el entorno, evitando contrastes excesivos.

CAPITULO 3. Medianerías y cerramientos de parcela.

Las medianerías y los cerramientos de parcela se tratarán de forma análoga a las fachadas en lo que respecta a materiales, soluciones constructivas y cromatismo, incluso cuando se prevea que dichas superficies puedan quedar ocultas en el futuro por nuevas edificaciones.

En aquellos entornos en los que el paisaje urbano posea una especial relevancia, se recomienda la definición previa de soluciones tipo para los cerramientos de parcela, con el fin de garantizar la homogeneidad formal del conjunto.