

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5
DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DE BOLAÑOS DE CALATRAVA
**MODIFICACIÓN DE DISTINTOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS
URBANÍSTICAS**
(ORDENACIÓN DETALLADA)

MAYO DE 2023



AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA

Redacción: Servicios Técnicos Municipales, Fernando Gallego Gutiérrez, Arquitecto Municipal

INDICE

0.1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 4

0.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 4

1. MEMORIA INFORMATIVA..... 7

1.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y LEGISLACIÓN DE REFERENCIA 8

1.1.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....8

1.1.2. LEGISLACIÓN DE REFERENCIA.....9

1.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN..... 10

1.2.1. CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS10

1.2.2. PROGRAMA Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS10

1.2.3. CONDICIONES DEL RETRANQUEO A LINDERO POSTERIOR EN LAS ORDENANZAS ZONALES CA, RI, MC, UNI, IND.....10

1.2.4. CONDICIONES DE LAS ALTURAS EN LAS ORDENANZAS ZONALES CA Y RI11

1.2.5. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN EL NÚCLEO DE VIRGEN DEL MONTE12

1.3. ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 13

1.3.1. ARTÍCULO 1.4. DEL CAPÍTULO I, DEL TÍTULO II14

1.3.2. ARTÍCULO 2.3.1.3. DEL CAPÍTULO III, DEL TÍTULO II16

1.3.3. CASCO ANTIGUO – CA18

1.3.4. RESIDENCIAL INTENSIVA - RI22

1.3.5. MANZANA CERRADA - MC.....24

1.3.6. UNIFAMILIAR - UNI26

1.3.7. INDUSTRIAL - IND28

1.3.8. ORDENANZA USO RESIDENCIAL RJUB-330

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA..... 32

2.1. NATURALEZA DE LA PRESENTE INNOVACIÓN 33

2.2. DETERMINACIONES DEL POM AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN 36

2.2.1. CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS36

2.2.2. PROGRAMA Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS36

2.2.3. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL RETRANQUEO A LINDERO POSTERIOR EN LAS ORDENANZAS ZONALES CA, RI, MC, UNI, IND37

2.2.4. CONDICIONES DE LAS ALTURAS EN LAS ORDENANZAS ZONALES CA Y RI39

2.2.5. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN EL NÚCLEO DE VIRGEN DEL MONTE40

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 41

3. NORMAS URBANÍSTICAS	43
MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 1.4. DEL CAPÍTULO I, DEL TITULO II	45
MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2.3.1.3, DEL CAPÍTULO II, DEL TITULO II	47
MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL CASCO ANTIGUO – CA	49
MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL RESIDENCIAL INTENSIVA – RI	52
MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL MANZANA CERRADA – MC.....	54
MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL UNIFAMILIAR – UNI.....	57
MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL INDUSTRIAL – IND	61
MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA USO RESIDENCIAL DEL ÁMBITO RJUB-3	62

0.1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El contenido de la presente **Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava** (POM) se ajusta a lo dispuesto por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU), así como por su desarrollo reglamentario, establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento (en adelante RP.LOTAU).

El artículo 39 del TRLOTAU y concordantes del RP establece el procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de Ordenación Urbanística y, en particular, en lo relativo a la **innovación en las determinaciones de ordenación detallada**.

En particular, esta Memoria, tanto en su parte Informativa como en su parte Justificativa, junto con las Normas Urbanísticas (no afecta a la planimetría), establece todas las determinaciones previstas por la Modificación; sirviendo como contenido formal de la misma, cumpliéndose así lo propugnado por la Legislación urbanística autonómica.

Finalmente, hay que aclarar que, si bien se ha tratado de seguir la estructura documental del Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales; se ha adaptado la complejidad del contenido documental a la propia entidad material del planeamiento propuesto.

0.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación tiene por objeto dar una nueva regulación normativa de algunos aspectos relativos a las alineaciones, retranqueos y otras condiciones de volumen y forma de las ordenanzas zonales CA, RI, MC, UNI e IND, sin modificar la ordenación estructural, así como subsanar las erratas detectadas en la regulación de la altura máxima de las ordenanzas zonales CA y RI.

Para ello, se da una nueva redacción a las mencionadas ordenanzas zonales y, en concreto, a los siguientes apartados de las mismas:

Casco Antiguo - CA

- 4. Condiciones de Volumen:
 - 4.2. Número máximo de plantas. Altura máxima de la edificación: Se subsanan las incongruencias de alturas máximas por planta y altura máximas en metros, consideradas erratas.
- 5. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:
 - 5.3. Alineaciones y Retranqueos. Se da una nueva regulación del retranqueo a Lindero frontal, obligando a la realización de un cerramiento opaco en la alineación oficial. Por otro lado, se elimina la obligación a retranqueo al Lindero posterior en planta baja, hasta ahora de 3 m., aclarándose que este retranqueo es exclusivo para las plantas superiores.

Residencial Intensiva - RI

- 4. Condiciones de Volumen:
 - 4.2. Número máximo de plantas. Altura máxima de la edificación: Se subsanan las incongruencias de alturas máximas por planta y altura máximas en metros, consideradas erratas.
- 5. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:
 - 5.3. Alineaciones y Retranqueos. Se elimina la obligación de retranqueo al Lindero posterior en planta baja, hasta ahora de 3 m., aclarándose que este retranqueo es exclusivo para las plantas superiores.

Manzana Cerrada - MC

- 4. Condiciones de Volumen:
 - 4.2. Número máximo de plantas. Se da una nueva redacción que aclara que no se permiten áticos.
- 5. Condiciones de posición de la edificación en la parcela:
 - 5.3. Alineaciones y Retranqueos. Se elimina la obligación de retranqueo al Lindero posterior en planta baja, hasta ahora de 3 m., aclarándose que este retranqueo es exclusivo para las plantas superiores.

Unifamiliar - UNI

- 2. Uso y Tipología:

Se elimina cualquier referencia al núcleo de Nuestra Señora del Monte, por tratarse de un ámbito clasificado como Suelo Urbanizable, que tendrá que contar con planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada, incluida la calificación, tamaño de parcelas, tipologías edificatorias, ocupaciones, edificabilidades etc.
- 3. Tamaño y forma de la parcela:

Se elimina cualquier referencia al núcleo de Nuestra Señora del Monte en la regulación de la parcela mínima, fijada por el POM en 300 m2 en este ámbito territorial, dejando la toma de decisiones al planeamiento de desarrollo.

Se subsana errata en el cuadro de superficies mínimas de parcelas.
- 4. Condiciones de Volumen:
 - 4.1. Edificabilidad. Se elimina cualquier referencia al núcleo de Nuestra Señora del Monte en la regulación de la edificabilidad neta, fijada por el POM en 0,30 m2c/m2s en este ámbito territorial, dejando la toma de decisiones al planeamiento de desarrollo, en función de la edificabilidad global máxima de cada sector.

- 5.2. Retranqueos:

Se da una redacción más clara al apartado y se modifica la regulación del retranqueo a lindero posterior, admitiéndose en el Grado 1 edificaciones auxiliares adosadas al lindero posterior. La excepción del retranqueo a lindero frontal para cochera será exclusivamente para el Grado 2.

Industrial – IND

- 5.2. Alineaciones y Retranqueos: Se da una nueva regulación de los retranqueos a lindero frontal, admitiéndose edificaciones auxiliares alineadas a vial; y al resto de linderos, pudiendo adosarse a cualquiera de ellos con determinadas condiciones.

Se modifica también las condiciones de retranqueo en el ámbito de planeamiento incorporado RJUB-3, regulados en la Normativa del Plan Parcial de Desarrollo de dicho sector, en concreto el artículo 4, **Ordenanza Uso Residencial RJUB-3**, apartado Retranqueos a Linderos.

Por otro lado, se aprovecha esta Modificación para subsanar las erratas detectadas en el artículo 1.4 del Capítulo I, Título II de las Normas Urbanísticas, referido a las **condiciones mínimas de los patios**.

Se establece el **programa mínimo de las viviendas y sus condiciones mínimas de calidad, diseño y superficie**, al no existir regulación al respecto en el Plan de Ordenación Municipal ni en ninguna ordenanza de Edificación; modificándose para ello el artículo 2.3.1.3. del Capítulo II, Título II de las Normas Urbanísticas.

Esta Modificación afecta exclusivamente a las Normas Urbanísticas, sin que ningún otro documento del Plan de Ordenación Municipal se vea afectado (Memorias, Planos, etc.)

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y LEGISLACIÓN DE REFERENCIA

1.1.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

EL planeamiento general vigente en el municipio es el **Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava** (POM), Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real, en sesión de 21 abril de 2017 (DOCM Nº 223, de 17 de noviembre de 2017).

Posteriormente se han llevado a cabo las siguientes modificaciones puntuales.

- **Modificación Puntual número 1**, relativa a la Compatibilidad de los Usos Hotelero y Hostalero e Industrial, que establece el apartado 9.4.1, relativo a los "Actos de Aprovechamiento permitidos en Suelo Rústico", únicamente en edificaciones ya existentes ubicadas sobre Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección con Subcategoría de Protección Estructural Agrícola, excluida la Subcategoría de Especial Protección Extractiva; estando **pendiente de aprobación definitiva** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- **Modificación Puntual número 2**, que completa el marco definitorio referente a los proyectos y edificaciones que a la fecha de la Aprobación Definitiva del vigente POM hubieran obtenido licencia de obras al amparo de la NN.SS precedentes, incluyendo como Edificaciones Fuera de Ordenación, también todas aquellos edificios, locales o instalaciones que se están ejecutando y ya tienen más de una tercera parte de la obra realizada, conforme a una licencia concedida con anterioridad a la aprobación del POM, y que por algún parámetro urbanístico resultan disconformes con las determinaciones de este; incluyendo para ello un nuevo Capítulo 3 al Título X de las Normas Urbanísticas. Esta Modificación Puntual está **aprobada definitivamente** por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 3 de octubre de 2019 (DOCM nº 253 de 26 de diciembre de 2019 y BOP nº 228 de 3 de octubre de 2019).
- **Modificación Puntual número 3**, relativa al cambio del Uso Global de la Unidad de Actuación Urbanizadora UA-31 del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava, denominada "Casa Blanca", pasando de Residencial MC (2-Ensanche) a Industrial IND, disminuyendo el incremento de Aprovechamiento Urbanístico que figura en el apartado D.7 de la Ficha de Gestión Urbanística de la UA-31 que consta en el POM, pasando de 4.493,00 m²c a 0,00 m²c. Esta Modificación Puntual está **aprobada definitivamente** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 23 de octubre de 2020 (DOCM nº 26 de 9 de febrero de 2021).
- **Modificación Puntual número 4**, relativa a la alteración del límite del suelo urbano no consolidado de la Unidad de Actuación Urbanizadora UAU 15 "Calatraveño" del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava, pasando parte de estos terrenos al suelo urbano consolidado, por cumplir las condiciones previstas en la legislación urbanística para ello. Esta Modificación Puntual se encuentra **actualmente en tramitación**, habiéndose iniciado la misma en el año 2019.

Por lo tanto, el presente documento constituye la **Modificación Puntual número 5** del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava.

1.1.2. LEGISLACIÓN DE REFERENCIA

La legislación de referencia en la presente Modificación es la siguiente:

- **Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha**, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (TRLAUTAU).
- **Reglamento de Planeamiento** de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre (RP.LAUTAU).

1.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN

En los apartados siguientes se expone sucintamente el contenido de los artículos y apartados de las Normas Urbanísticas del POM que se verán afectados por la presente Modificación, adjuntándose la redacción completa de los mismos en el punto 1.3 de esta Memoria.

1.2.1. CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS

La definición y condiciones mínimas de los patios viene regulada en el artículo 1.4. del Capítulo I, Título II, de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

En concreto, en su apartado 1.4.1 *Patios de parcela*, se define el concepto de patio y en el apartado 1.4.2. *Patios en edificación de uso residencial multifamiliar* se regulan las condiciones y dimensiones mínimas de los mismos, diferenciando entre patios de vivienda exterior y patios de vivienda interior.

Esta regulación, como se deduce del enunciado del propio artículo, afecta únicamente a las viviendas multifamiliares.

1.2.2. PROGRAMA Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS

El Plan de Ordenación Municipal no establece un programa mínimo de vivienda en las condiciones del uso residencial de las Normas Urbanísticas regulado en el Capítulo II del Título II, en concreto en el artículo 2.3. donde cabría esperar dicha regulación.

Tampoco establece las superficies mínimas de las distintas estancias y demás condiciones mínimas de las viviendas.

1.2.3. CONDICIONES DEL RETRANQUEO A LINDERO POSTERIOR EN LAS ORDENANZAS ZONALES CA, RI, MC, UNI, IND

Como se observa en las ordenanzas zonales adjuntas en el apartado 1.3. siguiente, Casco Antiguo (CA), Residencial Intensiva (RI), Manzana Cerrada (MC), Unifamiliar (UNI) e Industrial (IND); es común a todas ellas la **obligación de retranqueo de la edificación al lindero posterior**, con un mínimo de 3 metros.

Esta obligación se refiere a todas las plantas de la edificación, incluida la baja, lo que está provocando que existan un gran número de edificaciones en situación de fuera de ordenación y que en la práctica se estén denegando un gran número de licencias de nueva edificación, al no ser viable la ejecución de edificaciones adosadas al lindero trasero, incluso proyectándose en la franja de 20 metros de fondo edificable.

Esto mismo ocurre en el Sector de Planeamiento Incorporado RJUB-3, cuya Normativa de aplicación, incluida en el Plan Parcial de Desarrollo aprobado, define en su artículo 4 la única ordenanza lucrativa de este ámbito, la Ordenanza Uso Residencial, que obliga a un retranqueo mínimo de 3 en el lindero posterior.

1.2.4. CONDICIONES DE LAS ALTURAS EN LAS ORDENANZAS ZONALES CA Y RI

El número máximo de plantas y la altura máxima de la edificación de la zona **Casco Antiguo CA**, viene establecida en el apartado 4.2 de su Ordenanza Zonal, con una redacción errónea.

En la Situación A establece un número máximo de plantas y una altura con parámetros contradictorios entre sí:

- **4 plantas sobre rasante** (más bajo cubierta o ático). Teniendo en cuenta que el ático no se considera a los efectos del cómputo de plantas (art. 1.5.1. del POM). Esto supondría Baja + 3 más bajo cubierta o ático.
- **Baja + 2** (más bajo cubierta o ático), lo que supondría 3 plantas, no 4.
- **13 metros** sin contar bajo cubierta o ático. Puesto que la altura métrica se mide hasta la cara inferior del último forjado, sin considerar el del ático (art. 1.5.1 y 1.5.3. del POM), la altura de 13 metros supondría 4 plantas más bajo cubierta o ático, considerando las alturas previstas en el artículo 1.5.4. del POM.

Del mismo modo, existe un error en la altura métrica en la Situación B, que no se corresponde con la altura por plantas:

- **3 plantas sobre rasante** (más bajo cubierta o ático), lo que supone Baja + 2 (más bajo cubierta o ático).
- **Baja + 2** (más bajo cubierta o ático), lo que supone 3 plantas sobre rasante.
- **13 metros** sin contar bajo cubierta o ático. Conforme a lo descrito anteriormente, esto se correspondería con 4 plantas (baja + 3) más bajo cubierta o ático.

Por otro lado, existe un error similar al anterior en el apartado 4.2 de la Ordenanza Zonal **Residencial Intensiva (RI)**, donde la altura métrica no se corresponde con la altura por plantas:

- **2 plantas sobre rasante** (más bajo cubierta o ático), lo que supone Baja + 1 (más bajo cubierta o ático).
- **Baja + 1** (más bajo cubierta o ático), lo que supone 2 plantas sobre rasante.
- **10 metros** sin contar bajo cubierta o ático. Conforme a lo descrito anteriormente, esto se correspondería con 3 plantas (baja + 2) más bajo cubierta o ático.

1.2.5. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN EL NÚCLEO DE VIRGEN DEL MONTE

La ordenanza zonal Unifamiliar (UNI), de aplicación en distintos ámbitos del suelo urbano de Bolaños de Calatrava, prevé también una serie de parámetros urbanísticos para la urbanización irregular Virgen del Monte, clasificada como Suelo Urbanizable por el POM.

En concreto, el apartado 2.- *Uso y Tipología* de la ordenanza zonal Unifamiliar (UNI), establece que en la totalidad de las parcelas del núcleo urbano Virgen del Monte será de aplicación la ordenanza zonal Unifamiliar, en Grado 1, esto es, edificación Adosada o pareada.

El apartado 3.- *Tamaño y forma de la parcela*, establece para el mismo ámbito territorial una superficie mínima de 250 m² y un frente mínimo de 10,0 m.

Y por último, el apartado 4.1. Edificabilidad, determina que en el núcleo urbano Virgen del Monte, la edificabilidad neta será de 0,30 m²c/m²s.

1.3. ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual afecta al artículo 1.4. del Capítulo I, del Título II; al artículo 2.3.1.3 del Capítulo II, del Título II; y a distintos apartados de 5 de las ordenanzas zonales del POM:

- Casco Antiguo - CA
- Residencial Intensiva - RI
- Manzana Cerrada - MC
- Unifamiliar - UNI
- Industrial - IND

Se adjunta a continuación la redacción vigente del mencionado apartado de cada una de las ordenanzas zonales, señalada en rojo la parte concreta de la ordenanza afectada por la Modificación Puntual:

1.3.1. ARTÍCULO 1.4. DEL CAPÍTULO I, DEL TÍTULO II

La Modificación afecta en concreto a los apartados 1.4.1 Patio de Parcela y 1.4.2. Patios den edificaciones de uso residencial multifamiliar.

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas y de las ordenanzas zonales del POM.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
 - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) Directamente mediante la delimitación en los planos de espacios libres no edificables.
 - c) Como porcentaje respecto a la parcela edificable.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de la edificación subterránea o bajo rasante.

1.3.2. Ocupación o superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro de la proyección vertical de todas las superficies edificadas.
2. En las zonas en las que se admiten patios de luces y no exista edificación de planta baja, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable fijados en este Plan de Ordenación Municipal, o por el planeamiento de desarrollo.

1.4. PATIOS

1.4.1. Patio de parcela

Se entenderá por patio, todo espacio no edificado en plantas tipo (aquellas superiores a la planta baja) delimitado por fachadas interiores de los edificios. Pueden ser cerrados por estar su perímetro de plantas tipo edificado en su totalidad, o abiertos si comunican con espacio público en todas sus plantas tipo.

1.4.2. Patios en edificación de uso residencial multifamiliar

1. Los patios de parcela únicamente podrán ser edificados en planta baja si así lo admite la respectiva Ordenanza Zonal, y en las condiciones que ésta establece.
2. Patios de vivienda exterior: Su dimensión en caso de apertura de habitaciones vivideras (salón, estar, o dormitorio) para viviendas exteriores será tal que permita inscribir un círculo de diámetro al menos de un tercio de la altura media de las fachadas que lo conformen y con un mínimo de 3,0 (tres) metros.
3. Patios de vivienda interior: Únicamente se admite vivienda interior, esto es, sin ninguna habitación vividera (salón, estar o dormitorio) con ventana o balcón a espacio público, en caso de abrir alguna de éstas a patio de dimensiones tales que pueda inscribirse un

Documento Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real
CERTIFICA:
 Que el presente Plan de Ordenación Municipal ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 21 de Abril de 2017



Doy fe. La Secretaria:



Fdo.: Beatriz Laguna Revilla

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

círculo de 14,00 metros de diámetro.

4. Patios de aireación de habitaciones no vivideras: En toda vivienda, los patios de aireación de cocinas permitirán inscribir un círculo de diámetro al menos 3,0 metros.

En ambos casos de vivienda exterior o interior, solo se permitirán patios de dimensiones menores a las señaladas en este Epígrafe cuando éstos sirvan exclusivamente a aseos, cuartos de baño o instalaciones del edificio.

1.4.3. Fondo edificable

Es el parámetro que puede establecer una Ordenanza Zonal o el planeamiento de desarrollo, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

No se establece fondo máximo edificable genérico, sin perjuicio de que hayan de cumplirse las determinaciones sobre dimensiones mínimas de patios en parcelas de uso residencial multifamiliar, y las determinaciones sobre ocupación máxima establecidas en la Ordenanza Zonal de aplicación.

1.5. DEFINICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1.5.1. Altura máxima

1. La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial y la cara inferior (denominada aquí arista de coronación) del forjado de la última planta. A este efecto de medición de altura, el forjado de techo de planta ático, si existiese, no se considera.
2. Únicamente podrá ser rebasada en los siguientes casos:
 - 2.1. Con la condición de que todos sus puntos queden contenidos en el gálibo definido por la intersección de un plano inclinado de 45 grados sexagesimales, que se apoya en la cara superior del último forjado definido en el punto anterior (tanto de la fachada exterior como de la interior), con un plano horizontal paralelo a aquella arista, y que se sitúa 4,0 metros por encima de ella:
 - a) Cámaras de aire
 - b) Espacios habitables bajo cubierta, sin sobrepasar el plano máximo definido para cubierta del edificio principal
 - c) petos de terraza, con un máximo medido desde la intersección de la cara superior de cubierta con la cara exterior de fachada, de 0,90 m. en edificios hasta 6,0 m. de altura, o de 1,10 m. en edificios con altura superior a 6,0 m., o con la altura que exija la igualación de alturas con la fachada de edificios adyacentes que se encuentren protegidos por Catálogo, cuando la solución arquitectónica así lo aconseje. La cara exterior del peto de terraza no sobresaldrá de la cara exterior de fachada
 - d) otros elementos complementarios cuya ubicación sea conveniente en esta situación.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real
CERTIFICA:
 Que el presente Plan de Ordenación Municipal ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 21 de Abril de 2017



Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:

Fdo.- Beatriz Laguna Revilla



1.3.2. ARTÍCULO 2.3.1.3. DEL CAPÍTULO III, DEL TÍTULO II

La Modificación afecta en concreto al apartado 1 del artículo 2.3.1.3. del Capítulo III, del Título II.

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

rechazarlas incluso sugiriendo correcciones a las nuevas condiciones propuestas.

2.3.1.2. Definiciones de usos

Por su adecuación, las Normas distinguen los siguientes usos:

Uso global: El correspondiente a actividades o sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional. Es siempre una determinación estructurante (OE).

Uso pormenorizado: El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

Uso mayoritario o característico: Es aquél que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo, asignada por el Plan de Ordenación Municipal en un determinado ámbito territorial o una actuación urbanizadora en su propio ámbito. Al menos el 50% de la superficie edificable del ámbito correspondiente (parcela, Unidad de Actuación, Sector, etc.) deberá asignarse al uso pormenorizado previsto por el Plan de Ordenación Municipal, o a otros usos compatibles sin limitaciones establecidos por el POM o los Planes Parciales o Planes Especiales que lo desarrollen.

Uso Compatible Sin Limitaciones: Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, pudiendo la edificación destinarse a dicho uso en cualquier porcentaje incluso como edificio exclusivo, es decir, destinado en su totalidad al uso compatible. En este caso se aplicarán las condiciones de plazas de aparcamiento del nuevo uso.

Uso Compatible Con Limitaciones: Es aquél que puede coexistir con el uso mayoritario sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, debiendo cumplir las condiciones que se regulan en el apartado de usos compatibles asignado por el POM. El planeamiento de desarrollo podrá imponer mayores limitaciones. En caso de admisión del uso compatible, se aplicarán las condiciones de plazas de aparcamiento del nuevo uso.

La compatibilidad de uso se aplicará sobre un doble parámetro de referencia, que habrá de cumplirse simultáneamente:

- respecto al uso mayoritario asignado por Ordenanza a la parcela o edificación, y
- respecto al uso mayoritario asignado por Ordenanza a cada una de las parcelas colindantes incluidas en la manzana en que se inserta el edificio en cuestión.

Uso Prohibido: Es aquél que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

Uso vinculado: Es aquél que se considera necesario para el ejercicio de un uso característico (por ejemplo, aparcamiento como vinculado al uso residencial).

2.3.1.3. Regulación de los usos globales

A continuación, se describen los usos globales asignados por el Plan de Ordenación Municipal, ateniéndose a la definición establecida en el Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real
CERTIFICA:
 Que el presente Plan de Ordenación Municipal ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 21 de Abril de 2017



Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:

Fdo.: Beatriz Laguna Revilla



NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

LOTAU. Todas las definiciones siguientes son aplicables tanto a espacios e instalaciones de propiedad pública como privada.

Cada caso concreto de solicitud de uso pormenorizado se adscribirá a uno de los usos del listado de la tabla anterior, apoyado en la descripción que sigue para algunos de los usos; el planeamiento de desarrollo podrá identificar nuevos usos pormenorizados, que adscribirá a uno de los usos globales aquí señalados.

1. Uso Global RESIDENCIAL

Le corresponden los siguientes usos pormenorizados:

Uso Residencial Unifamiliar, en que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente desde vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados. Donde la Ordenanza Zonal lo admite, puede ser también uso Bifamiliar, que constituye una forma de uso de una misma parcela por dos unidades de vivienda contenidas en el mismo edificio, bien con división horizontal o con división vertical, y cada una con su propio acceso independiente.

Uso Residencial Plurifamiliar, en que varios alojamientos familiares se agrupan verticalmente en un mismo edificio compartiendo espacios comunes de acceso desde la vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

Uso de Vivienda de Protección Pública, en que toda la edificación deba ser sometida a un régimen oficial de protección, tal como el Régimen General.

Uso de Residencia Comunitaria, de estancia permanente para colectivos no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, etc.

2. Uso Global TERCIARIO

Comprende los espacios y locales destinados a actividades dirigidas a proporcionar servicios de carácter privado o público a la población o las empresas. Incluye las siguientes categorías, con las siguientes definiciones por razón de límite de superficie (donde las superficies límite alimentarias y no alimentarias pueden coexistir en el mismo centro o local) o por razón de la especificidad del uso:

COMERCIO:

Comercio de barrio: incluye el tipo de tienda tradicional y supermercado de comercio alimentario con superficie de venta inferior a 500 m².

Comercio de ciudad: superficie de venta entre 500 m² y 1000 m² para uso alimentario, y 3.000 m² para usos no alimentarios.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real
CERTIFICA:
 Que el presente Plan de Ordenación Municipal ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 21 de Abril de 2017



Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:

Fdo. Beatriz Laguna Revilla



1.3.3. CASCO ANTIGUO – CA

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

ORDENANZA ZONAL CASCO ANTIGUO	CA
--------------------------------------	-----------

1.- (OE): ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la Ordenanza corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **CA**. Ocupa el núcleo histórico, así como sus estribaciones sobre los ejes de acceso históricos, edificados en general con mayor densidad y altura que el resto de la ciudad.

2.- USO Y TIPOLOGÍA

Regula la construcción de edificios cuyo uso característico es el residencial plurifamiliar aunque admite el uso unifamiliar, con tipología tradicional en casco, en general alineadas a vial, aunque se admite el retranqueo frontal en las condiciones señaladas en esta Ordenanza.

(OE): Uso Global: Residencial Multifamiliar

Usos Compatibles: Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.

Tipología: Edificación alineada a vial en manzana cerrada

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Superficie mínima:	100 m ²
Frente mínimo:	5,00 m.

No obstante, todas las parcelas existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan de Ordenación Municipal con dimensiones menores a éstas y que cumplan el resto de determinaciones de la Ordenanza, serán edificables.

4. CONDICIONES DE VOLUMEN

4.1. (OE): Edificabilidad

La edificabilidad de las parcelas se obtiene de dos superficies de la parcela:

- Franja de fondo edificable de 20 metros: multiplicando la superficie de la franja paralela e inmediata al viario público y con fondo de 20,0 metros, por el coeficiente 3,00 m²e/m²s, para cualquier uso admitido en la Ordenanza;

- Resto de parcela: multiplicando la superficie del resto de parcela, por el coeficiente 1,0 m²e/m²s, pero aplicado exclusivamente al uso comercial.

El total de las dos edificabilidades obtenidas podrá disponerse de dos formas básicas:



Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:

Fdo.- Beatriz Laguna Revilla



NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

A.- Situando en la franja exterior de 20 metros de fondo la edificabilidad de la franja perimetral, con uso comercial o residencial en planta baja y uso residencial y compatibles en plantas piso; y situando en el resto de parcela, la edificabilidad de esa zona, y exclusivamente en planta baja y con uso comercial, de garaje – aparcamiento, de trastero y almacén, de instalaciones para funcionamiento de la edificación, o de usos similares a éstos.

SITUACIÓN A

Edificabilidad de franja perimetral de 20 m. de fondo x 3,0 m²e/m²s
En tres plantas más ático

Edificabilidad de Resto de la parcela x 1,0 me/m²s
En planta baja y con uso comercial

B.- La edificabilidad de la franja exterior podrá disponerse en la totalidad de la parcela, sin sumar en este caso la edificabilidad del "resto de la parcela", y cumpliendo las condiciones de vivienda interior si éste fuera el caso.

SITUACIÓN B

Edificabilidad de franja perimetral de 20 m. de fondo x 3,0 m²e/m²s
En tres plantas más ático situada en la totalidad de la parcela, cumpliendo las condiciones de vivienda interior.

4.2.- Número máximo de plantas. Altura máxima de la edificación

SITUACIÓN A:

En la franja perimetral, el número máximo de plantas sobre rasante será de cuatro (baja + dos plantas), con altura máxima de 13,0 metros, admitiendo además bajo cubierta o ático.

En el resto de parcela, el número máximo de plantas sobre rasante será 1.

SITUACIÓN B:

El número máximo de plantas sobre rasante será de tres (baja + dos plantas), con altura máxima de 13,0 metros, admitiendo además bajo cubierta o ático.



Documento Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:



Fdo.- Beatriz Laguna Revilla

38

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

5.1. Ocupación máxima

Edificación sobre rasante:

SITUACIÓN A:

- 100% sobre la franja de fondo edificable de 20 metros
- 100% en planta baja exclusivamente, y exceptuando la superficie de patios

SITUACIÓN B:

- 80% sobre la totalidad de la parcela, salvo que se tratase del uso comercial, de garaje – aparcamiento, de trastero y almacén, de instalaciones para funcionamiento de la edificación, o de usos similares a éstos en la totalidad de la parcela, en cuyo caso la ocupación puede ser del 100%

La ocupación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, con dos sótanos como máximo.

5.2. Patios

La edificación residencial cumplirá las condiciones de patios para vivienda exterior o para vivienda interior, según el caso.

5.3. Alineaciones y Retranqueos

Lindero frontal: La alineación es fija a vial.

No obstante:

- para vivienda unifamiliar (uso compatible) se admite retranqueo destinado a patio delantero, excepto en alineaciones de fachadas colindantes con entorno BIC delimitado, que no se admite retranqueo para preservar la alineación histórica al vial.
- en edificios colindantes con edificios catalogados que estuvieran retranqueados, deberá mantenerse ese mismo retranqueo, salvo que con esa condición no pudiese hacerse efectiva la edificabilidad de la parcela, en cuyo caso se exigirá un retranqueo máximo de 3,0 metros. Excepto en alineaciones de fachadas colindantes con entorno BIC delimitado, que no se admite retranqueo para preservar la alineación histórica al vial.

Lindero posterior:

La edificación sobre rasante guardará una distancia a lindero posterior como mínimo de 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso inferior a 3 metros.

Fondo edificable:

En SITUACIÓN A:

En planta baja el fondo edificable es libre, siempre que el área que supere 20 metros medidos desde la línea de fachada se destine al uso comercial. El uso residencial está restringido a dicha franja de 20 metros.

En plantas superiores, el fondo edificable máximo será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde:



Documento Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:



Fdo.: Beatriz Laguna Revilla

39

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

- la alineación oficial de fachada, o
- de la línea de retranqueo que impusiese la condición anterior referente a edificios catalogados colindantes, o
- de la línea de retranqueo en caso de cambio de alineación.

En SITUACIÓN B:

No se establece fondo máximo, debiendo cumplirse el resto de condiciones de esta Ordenanza.

Chaflán: Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo y aquellas fachadas colindantes con entorno BIC, para preservar la alineación histórica de vial, y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chaflán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	3 metros	1,50 metros
Ángulo recto	3 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros

6. CONDICIONES COMPOSITIVAS

Cuerpos volados: Solo se permitirán en calles de ancho mayor de 6 metros; su saliente será como máximo el 7,5% del ancho de la calle, sin rebasar en ningún caso los 60 cm. ni el ancho de la acera sin contar el bordillo, y deberán retirarse de las medianeras o edificios colindantes un mínimo igual al ancho del vuelo. Esta condición no se admite en ningún caso para las fachadas colindantes con entornos BIC. Los vuelos se producirán en todo caso a altura superior a 3 metros desde cualquier punto de la rasante. En cualquier caso, se admiten los vuelos ya existentes en la fecha de aprobación definitiva del POM.

6.1. Condiciones estéticas para el área de casco antiguo

Composición de fachadas: La composición de los huecos de fachada será predominantemente vertical. Será obligatoria la construcción de aleros en todas las fachadas.

Será obligatorio el tratado de las posibles medianeras que queden al descubierto como planos de fachadas ciegas, con enfoscado de cemento.

Materiales de fachada: Los paramentos de fachada se tratarán con materiales tradicionales, piedra natural, revocos y fábricas de ladrillo de tipo galletilla o aplastillados. Los colores serán los tradicionales en la zona (Gammas de ocre y sienas, hasta el blanco).

Huecos: Las carpinterías serán de madera, barnizada o pintada en tonos oscuros de la gama de los ocre, en ningún caso tendrán acabados brillantes; o bien de aluminio con esos mismos tonos, nunca en acabados anodizados. El material que componga las barandillas de los balcones será del tipo forja. Las rejas y elementos de protección (como cierres metálicos de locales) de huecos serán también del tipo forja. Las puertas de garajes, portales o locales tendrán características similares al resto de elementos auxiliares de cierre de huecos o



Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:



Fdo.: Beatriz Laguna Revilla

1.3.4. RESIDENCIAL INTENSIVA - RI

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

ORDENANZA ZONAL RESIDENCIAL INTENSIVA	RI
--	----

1.- (OE): ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la Ordenanza corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **RI**.

2.- USO Y TIPOLOGÍA

Regula la construcción de edificios cuyo uso característico es el residencial plurifamiliar aunque admite el uso unifamiliar, con tipología en manzana cerrada, en general alineadas a vial, aunque se admite el retranqueo frontal en las condiciones señaladas en esta Ordenanza.

(OE): Uso Global: Residencial Multifamiliar

Usos Compatibles: Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.

Tipología: Edificación alineada a vial en manzana cerrada o manzana abierta excepto en las manzanas comprendidas en el entorno de protección del BIC del Castillo de Doña Berenguela, en las que solamente se permite la tipología de edificación alineada a vial en manzana cerrada.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Superficie mínima: 100 m²
 Frente mínimo: 5,00 m.

No obstante, todas las parcelas existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan de Ordenación Municipal con dimensiones menores a éstas y que cumplan el resto de determinaciones de la Ordenanza, serán edificables.

4. CONDICIONES DE VOLUMEN

4.1. Edificabilidad

(OE): La edificabilidad de las parcelas se obtiene multiplicando la superficie de la franja paralela e inmediata al viario público y con fondo de 20,0 metros, por el coeficiente 2,60 m²e/m²s, para cualquier uso admitido en la Ordenanza.

4.2.- Número máximo de plantas. Altura máxima de la edificación

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta), con altura máxima de 10,00 metros, admitiendo además bajo cubierta o ático.

La medición de altura en parcelas en esquina o a dos calles se regirá por las condiciones generales de edificación de esta Normativa.

5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

5.1. Ocupación máxima

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real
CERTIFICA:
 Que el presente Plan de Ordenación Municipal ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 21 de Abril de 2017



Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:

Fdo.: Beatriz Laguna Revilla



NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

Ocupación sobre rasante:

- 100% sobre la franja de fondo edificable de 20 metros.
- 80% sobre el resto de la parcela, salvo que se tratase del uso comercial, de garaje – aparcamiento, de trastero y almacén, de instalaciones para funcionamiento de la edificación, o de usos similares a éstos en la totalidad de la parcela, en cuyo caso la ocupación puede ser del 100%

La ocupación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, con dos sótanos como máximo.

5.2. Patios

La edificación residencial cumplirá las condiciones de patios para vivienda exterior o para vivienda interior, según el caso, y con independencia de que el uso sea plurifamiliar o unifamiliar.

5.3. Alineaciones y Retranqueos

Lindero frontal: La alineación es fija a vial.

No obstante:

- para vivienda unifamiliar se admite retranqueo destinado a patio delantero excepto en alineaciones de fachadas colindantes con entorno BIC delimitado, que no se admite retranqueo para preservar la alineación histórica al vial.
- en edificios colindantes con edificios catalogados que estuvieran retranqueados, deberá mantenerse ese mismo retranqueo, salvo que con esa condición no pudiese hacerse efectiva la edificabilidad de la parcela, en cuyo caso se exigirá un retranqueo máximo de 3,0 metros.

Lindero posterior:

La edificación sobre rasante guardará una distancia a lindero posterior como mínimo de 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso inferior a 3 metros.

Fondo edificable:

No se establece fondo máximo edificable, debiendo no obstante cumplir la limitación de edificabilidad máxima del epígrafe 4.1.

Chafalán: Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo y aquellas fachadas colindantes con entorno BIC, y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chafalán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	3 metros	1,50 metros
Ángulo recto	3 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros



Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:

Fdo.- Beatriz Laguna Revilla



1.3.5. MANZANA CERRADA - MC

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

ORDENANZA ZONAL MANZANA CERRADA	MC
--	-----------

1.- (OE): ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la Ordenanza corresponde a las parcelas grafadas en los Planos de Ordenación como **MC**.

2.- USO Y TIPOLOGÍA

Regula la construcción de edificios cuyo uso característico es el residencial plurifamiliar aunque también es normal el uso unifamiliar.

(OE): Uso Global: Residencial Multifamiliar

Usos Compatibles: Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.

Tipología: Edificación alineada a vial en manzana cerrada

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Superficie mínima: 80 m²
 Frente mínimo: 5,00 m.

No obstante, todas las parcelas existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan de Ordenación Municipal con dimensiones menores a éstas y que cumplan el resto de determinaciones de la Ordenanza, serán edificables.

4. CONDICIONES DE VOLUMEN

4.1. Edificabilidad

(OE): La edificabilidad de las parcelas se obtiene multiplicando la superficie de la franja paralela e inmediata al viario público y con fondo de 20,0 metros, por el coeficiente 2,00 m²e/m²s, para cualquier uso admitido en la Ordenanza.

4.2.- Número máximo de plantas. Altura máxima de la edificación

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta), con altura máxima de 7,00 metros, permitiendo además, bajo cubierta, aunque no ático retranqueado.

La medición de altura en parcelas en esquina o a dos calles se regirá por las condiciones generales de edificación de esta Normativa.

Se permite semisótano, y dos plantas de sótano como máximo.

5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

5.1. Ocupación máxima

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real
CERTIFICA:
 Que el presente Plan de Ordenación Municipal ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 21 de Abril de 2017



Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:

Fdo.- Beatriz Laguna Revilla



NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

Ocupación sobre rasante:

- 100% sobre la franja perimetral de fondo edificable de 20 metros.
- 80% sobre el resto de la parcela, salvo que se tratase del uso comercial, de garaje – aparcamiento, de trastero y almacén, de instalaciones para funcionamiento de la edificación, o de usos similares a éstos en la totalidad de la parcela, en cuyo caso la ocupación puede ser del 100%

Computando en todos los casos para materializar la edificabilidad señalada en el Epígrafe 4.1.

La ocupación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela.

5.2. Patios

La edificación residencial cumplirá las condiciones de patios para vivienda exterior o para vivienda interior, según el caso, y con independencia de que el uso sea plurifamiliar o unifamiliar.

5.3. Alineaciones y Retranqueos

Lindero frontal: La alineación es fija a vial.

No obstante:

- para vivienda unifamiliar se admite retranqueo destinado a patio delantero excepto en alineaciones de fachadas colindantes con entorno BIC delimitado, que no se admite retranqueo para preservar la alineación histórica al vial.
- en edificios colindantes con edificios catalogados que estuvieran retranqueados, deberá mantenerse ese mismo retranqueo, salvo que con esa condición no pudiese hacerse efectiva la edificabilidad de la parcela, en cuyo caso se exigirá un retranqueo máximo de 3,0 metros.

Lindero posterior:

La edificación sobre rasante guardará una distancia a lindero posterior como mínimo de 3,0 metros.

Fondo edificable:

No se establece fondo máximo edificable, debiendo no obstante la limitación de edificabilidad máxima señalada en el Epígrafe 4.1.

Deberán cumplirse las condiciones de patio, y las condiciones de vivienda interior si se aplicase esta disposición.

Chafalán: Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo y aquellas fachadas colindantes con entorno BIC, y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chafalán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	3 metros	1,50 metros
Ángulo recto	3 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros

Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real
CERTIFICA:
 Que el presente Plan de Ordenación Municipal ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 21 de Abril de 2017



Doy fe. La Secretaria:



Fdo.: Beatriz Laguna Revilla

1.3.6. UNIFAMILIAR - UNI

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

ORDENANZA ZONAL UNIFAMILIAR	UNI
-----------------------------	-----

1.- (OE): ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la Ordenanza corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **UNI**.

2.- USO Y TIPOLOGÍA

Uso Global: Residencial Unifamiliar

Usos Compatibles: Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.

Tipología: Adopta dos grados:

- Grado 1: Edificación aislada exenta, separada totalmente de la totalidad de los linderos.
- Grado 2: Edificación adosada o pareada, que puede estar adosada al menos a uno de los linderos para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas. Esta tipología únicamente se admitirá cuando se trate de una promoción unitaria, o se aporte acuerdo de la propiedad colindante de admitir la solución de adosamiento.

En particular, la totalidad de las parcelas del núcleo de Nuestra Señora del Monte se definen en este POM como Grado 1, edificación aislada exenta.

En el resto de casos, y salvo que el POM o sus planeamientos de desarrollo asignen un grado concreto a una zona o conjunto de parcelas, el grado será solicitado por la propiedad en el momento de solicitar la licencia de edificación. Las situaciones existentes adoptarán el grado de mayor similitud a sus condiciones actuales.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

GRADO	Superficie mínima de parcela, m ²	Frente mínimo de parcela, metros
Grado 1, adosada o pareada	250	10,0
Grado 2, adosada/pareada	150	6,0

No obstante, se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común proindiviso de las parcelas individuales, cuya superficie equivalga al conjunto total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos peatonales internos a la urbanización.

En el caso de Nuestra Señora del Monte se define la parcela mínima como 300 m² de superficie.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real
CERTIFICA:
 Que el presente Plan de Ordenación Municipal ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 21 de Abril de 2017



Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:

Fdo.- Beatriz Laguna Revilla



NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

4. CONDICIONES DE VOLUMEN

4.1. Edificabilidad

(OE): La edificabilidad de la parcela neta es de 1,2 m²e/m²s en ambos grados; para el núcleo de Nuestra Señora del Monte la edificabilidad será 0,30 m²e/m²s.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y la edificabilidad se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso.

La edificabilidad correspondiente a las parcelas se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. No obstante, en la zona mancomunada se permitirá aquella edificación sobre rasante complementario al uso de la misma, tal como vestuarios, servicios, casetas de maquinaria, o similares, detrayéndose su edificabilidad de la asignada a las parcelas privativas.

4.2.- Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima de la edificación

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta) + bajo cubierta.

La altura máxima será de 7,00 metros. La altura máxima de cumbreira será de 4,0 m. sobre la cara superior del forjado superior.

5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

5.1. Ocupación máxima

Edificación sobre rasante: 60% en ambos grados.

La ocupación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, con un máximo de un sótano.

5.2. Retranqueos

Lindero frontal: mínimo de 3,0 metros en todos los casos.

Linderos laterales y posterior: Serán como mínimo de 3 (tres) metros al fondo de parcela, y de 0 (cero) metros a los linderos laterales salvo en el caso de viviendas exentas, para las que el retranqueo mínimo será de 3 metros a todos sus frentes.

La franja de retranqueo a la alineación oficial de fachada podrá ser ocupada por edificación destinada a cochera, con un frente máximo de 3,50 metros y altura máxima la misma de la planta baja a la que se adose.

6.- APARCAMIENTO

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.3, Condiciones de garajes y aparcamiento, del Capítulo I de este Título.



Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:



Fdo.- Beatriz Laguna Revilla

58

1.3.7. INDUSTRIAL - IND

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

ORDENANZA ZONAL INDUSTRIAL	IND
-----------------------------------	------------

1.- (OE): ÁMBITO

El ámbito de aplicación de la Ordenanza corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **IND**.

2.- USO Y TIPOLOGÍA

Uso Global: Industrial, y Pormenorizado productivo y de almacenaje

Usos Compatibles: Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.

Tipología: Edificación aislada, exenta o adosada, de naves generalmente de una sola planta.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Superficie mínima: 500 m²
 Frente mínimo: 10,00 m.

4. CONDICIONES DE VOLUMEN

4.1. Edificabilidad

(OE): La edificabilidad es de 1,0 m²e/m²s.

4.2.- Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima de la edificación

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos.

La altura máxima será de 12,0 metros.

5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

5.1. Ocupación máxima

Ocupación sobre rasante: 80% de la parcela

La ocupación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, con un máximo de dos sótanos.

5.2. Alineaciones y Retranqueos

A lindero frontal: 3,0 (tres) metros.

Al resto de linderos: 3,0 (tres) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando:

A.- Se trate de edificaciones con un proyecto unitario



MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real
CERTIFICA:
 Que el presente Plan de Ordenación Municipal ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 21 de Abril de 2017

Documento Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:



Fdo.- Beatriz Laguna Revilla

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

- B.- Cuando la edificación colindante sea ya medianera
- C.- Cuando exista acuerdo entre los propietarios

El espacio libre resultante podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga o jardín. No se permitirá el almacenaje al aire libre de productos o materiales, salvo depósitos destinados al uso de la instalación cuando lo permita la legislación y siempre ocultos de vistas desde espacios públicos.

El cerramiento exterior de dicho espacio deberá ir en consonancia con el tratamiento de fachada del edificio.

6.- APARCAMIENTO

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.3, Condiciones de garajes y aparcamiento, del Capítulo I de este Título.

7. USOS COMPATIBLES

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real
CERTIFICA:
 Que el presente Plan de Ordenación Municipal ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 21 de Abril de 2017



Documento Aprobado Inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 21 de octubre de 2015 y modificado parcialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2016.

Doy fe. La Secretaria:

Fdo.- Beatriz Laguna Revilla



1.3.8. ORDENANZA USO RESIDENCIAL RJUB-3



Agente Urbanizador: Promociones Clavero Fernández de Córdoba SL

Artículo 4 Ordenanza Uso Residencial _{RJUB-3}

Se aplica este régimen a las manzanas designadas con la nomenclatura RES en los Planos de Ordenación del Plan Parcial.

En lo no previsto se aplicará la Ordenanza 3 "Edificación Unifamiliar" de las Normas Subsidiarias de Bolaños de Calatrava, así como las Normas Generales Reguladoras de la Edificación para el Suelo Urbano.

Régimen de los Usos*		
* Según Anexo I del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998		
Global	Residencial	R
Pormenorizados:	Unifamiliar	RU
	Plurifamiliar	RP
	Vivienda Libre	VL
	Vivienda Protegida	VPP
	Comunitario	RC
Compatibles:	Terciario	T
	Dotacional	D
	Industrial Almacenaje	IA
Prohibidos:	Industrial Productivo	IP

Tipología Edificatoria	
Edificación Aislada	EAA
Edificación Adosada	EAA
Parcela Mínima * (a efectos de segregación)	150 m ² s
Frente Mínimo	6 ml
Coefficiente Unitario Edificabilidad Neta	0,90 m ² t/m ² s
Altura Máxima	7,00 ml
Nº Máximo Plantas S/R	II (Baja+I)
Fondo Máximo Edificable	No se establece
Porcentaje Ocupación Parcela	75 %
Volumen Bajo Cubierta o Ático Retranqueado	Permitida su habilitación
Patios	Ø = 3 m
	Área = 9 m ² s
Altura Máxima Cerramientos de Fábrica	3 m
Dotación Mínima Plazas de Aparcamiento	1 Ud/vivienda

Se permitirá la división horizontal tumbada, siempre y cuando no se incremente la densidad máxima de viviendas permitida en planeamiento y se justifique el mantenimiento de la dotación mínima de plazas de aparcamiento en el ámbito urbanístico prevista en el artículo 22.5 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998.

** Se podrán agrupar lotes de suelo lucrativo pertenecientes al ámbito, y de superficie inferior a la establecida como mínima, con otros colindantes ya clasificados como suelo urbano consolidado, de tal forma que la suma de los mismos cumplan los parámetros de parcela mínima y frente mínimo de la ordenanza de aplicación, así como el número de viviendas resultante fijado en este instrumento de planeamiento.*

Retranqueos a linderos

Los planos de fachada podrán situarse en el plano vertical situado en la alineación oficial o retranqueados de la misma una distancia no inferior a la mitad de la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.

Programa de Actuación Urbanizadora Sector RJUB-3 NNSS Bolaños de Calatrava
Página 21

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: ybTyu9Ao6gpSMTM2591A
 Firmado por Arquitecto Fernando Gallego Gutiérrez el 09/05/2023 13:42:44
 El documento consta de 62 página/s. Página 30 de 62

Agente Urbanizador: Promociones Clavero Fernández de Córdoba SL



La edificación podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de retranquearse respecto a cualesquiera de éstos, deberán hacerlo una distancia no inferior a la mitad de la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.

La edificación deberá retranquearse respecto al lindero posterior una distancia no inferior a la mitad de la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros. Sólo podrá adosarse a este lindero previo compromiso elevado a escritura pública de su aceptación por los colindantes para que procedan de la misma forma, lo que garantice la supresión de medianerías.

Altura de la Edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura Libre de Pisos

Se define como la distancia vertical entre los dos elementos horizontales terminados que lo limitan.

La distancia libre medida verticalmente sobre el suelo y el techo no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros en estancia principal y dormitorios, pudiendo reducirse a doscientos veinticinco (225) centímetros en pasillos, aseos y cocinas.

Semisótanos

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Su altura libre no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Si la cara inferior del forjado del techo se encuentra situada a más de cien (100) centímetros de la rasante de la vía de acceso, se considerará a todos los efectos como una planta sobre rasante.

No se permitirá el establecimiento de piezas habitables en sótanos y semisótanos, entendiéndose como tales aquellas en la que se desarrollan actividades susceptibles de requerir la permanencia prolongada de las personas en el uso residencial.

Chaflanes

Todas las esquinas recayentes a calles o espacios libres públicos deberán tener un chafalán formado por una línea recta, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales, con una dimensión mínima de tres (3) metros.

El chafalán recto podrá ser sustituido por un arco de circunferencia tangente a las alineaciones oficiales y a la bisectriz del ángulo formado por éstas, con una dimensión mínima de tres (3) metros. Los chaflanes se considerarán, a todos los efectos, alineación oficial.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. NATURALEZA DE LA PRESENTE INNOVACIÓN

La innovación de la ordenación urbanística viene establecida en los artículos 36 y siguientes del TRLOTAU, así como en el Título Tercero, Capítulo II del RP.LOTAU.

En concreto, el artículo 117 del RP.LOTAU señala *“La innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento”*.

Según el artículo 118 del RP da lugar y requiere la revisión del instrumento de planeamiento *“La reconsideración total de la ordenación urbanística (OU) o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal (POM)”*; requiriendo modificación, según el artículo 119 del RP *“Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística (OU) no subsumible en el artículo anterior”*.

La presente modificación respeta los límites impuestos por el artículo 119.3 apartados a) y b) del RP.LOTAU.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41.2, 120 y 121 del RP.LOTAU y a la vista del análisis realizado en la parte Informativa de la Memoria, se plantea a continuación la descripción y fundamentación de la modificación propuesta y del modelo y caracterización urbanística al que responde.

Por otro lado, según establece el artículo 1.2.2 del Título I del POM, son determinaciones de ordenación detallada las siguientes:

Las determinaciones sobre compatibilidad de usos pormenorizados.

Las determinaciones no estructurantes de las Ordenanzas Zonales; y en concreto, las tipologías y altura de la edificación, retranqueos y condiciones volumétricas.

La ordenación de detalle en suelo urbano y urbanizable, incluyendo el ancho de viales, alineaciones y rasantes; la delimitación perimetral de equipamientos y zonas verdes de sistema local, el trazado esquemático de redes generales de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad y otros servicios similares.

La delimitación concreta de Unidades de Actuación para reurbanización y mejora de la calidad urbana en suelo urbano no consolidado.

En cualquier caso, las determinaciones de la ordenación estructural son las establecidas en el artículo 24.1 del TRLOTAU:

1. Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones:

a) Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones

e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.

b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.

c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación geométrica de los sectores asegurará, salvo en los supuestos previstos en esta ley, la continuidad de su ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

d) Establecimiento del uso global mayoritario y definición de la intensidad edificatoria y densidad poblacional máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, para todos los Municipios, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento.

Esta proporción se podrá modular, en función bien de la densidad poblacional establecida conforme al apartado decimotercero de la Disposición Preliminar de esta ley, o bien del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

En virtud de lo anterior y como se justifica en el apartado 2.3 de esta Memoria, la presente Innovación **no altera la ordenación estructural y el modelo urbano predefinido**, teniendo por lo tanto la naturaleza de Modificación de la ordenación urbanística, no pudiéndose considerar Revisión.

2.2. DETERMINACIONES DEL POM AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN

2.2.1. CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS

Conforme se ha expuesto en el apartado 1.2.1. de esta Memoria, la definición y condiciones mínimas de los patios viene regulada en el artículo 1.4. del Capítulo I, Título II, de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

El apartado 1.4.1 *Patios de parcela*, define el patio como “todo espacio no edificado en planta tipo (aquellas superiores a la planta baja) delimitado por fachadas interiores de los edificios”, no estando aquí incluidos la mayor parte de los espacios no edificados en planta baja y que deben ser considerados como patios.

Se considera necesario por tanto modificar la definición de patio, haciéndola extensible a todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios, incluidos los de la planta baja.

Por otro lado, el apartado 1.4.2. *Patios en edificación de uso residencial multifamiliar*, regula las condiciones y dimensiones mínimas de los mismos, diferenciando entre patios de vivienda exterior y patios de vivienda interior.

Esta regulación, como se deduce del enunciado del propio artículo, afecta únicamente a las viviendas multifamiliares, entendiéndose esto como una errata del POM, más que una intención clara del mismo por dejar sin regulación a las viviendas unifamiliares, que en la práctica son la mayor parte de las existentes en el suelo urbano de Bolaños de Calatrava.

En este sentido, se considera necesario extender esta regulación a cualquier tipo de vivienda, por lo que el artículo debe pasar a denominarse como “Patios en edificación de uso residencial”.

Propuesta de modificación:

Como consecuencia de lo anterior, **se modifica el artículo 1.4. del Capítulo I, del Título II de las Normas Urbanísticas del POM**, según la redacción propuesta en el punto 3 de esta Modificación Puntual:

- **Apartado 1.4.1. Patios de parcela.**
- **Apartado 1.4.2. Patios en edificación de uso residencial multifamiliar**

2.2.2. PROGRAMA Y CONDICIONES MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS

Conforme se ha descrito en el apartado 1.2.2. de esta Memoria, el Plan de Ordenación Municipal no establece un programa mínimo de vivienda en las condiciones del uso residencial de las Normas Urbanísticas.

Tampoco establece las superficies mínimas de las distintas estancias y demás condiciones mínimas de las viviendas.

La falta de regulación anterior está provocando que se soliciten licencias de obra o cambio de uso de locales a vivienda que no cumplen unas condiciones adecuadas para este fin.

Se propone por tanto establecer la regulación de estos parámetros, optándose por la remisión a la normativa técnica sectorial en materia de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, que establece unas condiciones mínimas suficientemente contrastadas y aceptables desde el punto de vista técnico.

A fecha de aprobación de esta Modificación Puntual, la mencionada normativa técnica sectorial que servirá de referencia para establecer el programa y composición mínima para cualquier tipo de vivienda, será el previsto en el artículo 3 del Decreto 65/2007, de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Del mismo modo, a fecha de aprobación de esta Modificación Puntual, las condiciones mínimas de calidad y diseño, así como las superficies mínimas de las viviendas serán las previstas en los artículos 3, 4 y 5 (apartados 1 y 2) del mencionado Decreto 65/2007.

Esta regulación se actualizará automáticamente, sin necesidad de nueva modificación del POM, cuando se produzcan cambios en la regulación técnica sectorial sobre viviendas de protección pública de aplicación en Catilla-La Mancha.

Propuesta de modificación:

Como consecuencia de lo anterior, **se modifica el artículo 2.3.1.3. del Capítulo II, del Título II de las Normas Urbanísticas del POM**, según la redacción propuesta en el punto 3 de esta Modificación Puntual:

- **Apartado 1. Uso Global RESIDENCIAL.**

2.2.3. MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL RETRANQUEO A LINDERO POSTERIOR EN LAS ORDENANZAS ZONALES CA, RI, MC, UNI, IND

Como se ha expuesto en el apartado 1.2.3 de la Memoria Informativa, es común en las ordenanzas zonales **Casco Antiguo (CA), Residencial Intensiva (RI), Manzana Cerrada (MC), Unifamiliar (UNI) e Industrial (IND)**, la **obligación de retranqueo de la edificación al lindero posterior**, con un mínimo de 3 metros, refiriéndose esta obligación a todas las plantas de la edificación, incluida la baja.

Lo mismo ocurre en la Ordenanza de **Uso Residencial del sector de planeamiento incorporado RJUB-3**, incluida en la Normativa del Plan Parcial de Desarrollo del mencionado sector.

Sin embargo, es común en el conjunto edificado del suelo urbano de Bolaños de Calatrava, encontrar edificaciones adosadas al lindero posterior, principalmente en planta baja; anteriores a la aprobación del Plan de Ordenación Municipal en el año 2017.



Es por ello que nos encontramos ante una regulación contraria a la tradición edificatoria en este núcleo urbano, que ha venido colmatando la totalidad de un parcelario caracterizado por no tener excesivo fondo, en comparación con otros tejidos urbanos de similares características.

Y en ese sentido, es reiterada la solicitud de construcción adosando la edificación al lindero trasero, principalmente en planta baja, no teniendo cabida esta solución en ninguna de las ordenanzas del POM, ni siquiera en la franja de fondo edificable de 20 metros; solicitudes que deben ser rechazadas por no ser acordes con la normativa urbanística vigente.

Propuesta de modificación:

Se eliminará la obligación del retranqueo a lindero posterior en planta baja, modificándose los siguientes apartados de las Normas Urbanísticas del POM, según la redacción propuesta en el punto 3 de esta Modificación Puntual:

- **Casco Antiguo – CA**, apartado 5.3. Alineaciones y Retranqueos, Lindero posterior.
- **Residencial Intensiva – RI**, apartado 5.3. Alineaciones y Retranqueos, Lindero posterior.
- **Manzana Cerrada – MC**, apartado 5.3. Alineaciones y Retranqueos, Lindero posterior.

Del mismo modo, se modificará el artículo 4 de la Normativa del Plan Parcial de Desarrollo del Sector **RJUB-3 (Ordenanza Uso Residencial)**, en concreto el apartado Retranqueos a linderos.

2.2.4. CONDICIONES DE LAS ALTURAS EN LAS ORDENANZAS ZONALES CA Y RI

Como se ha descrito en el apartado 1.2.4 de la Memoria Informativa, el Plan de Ordenación Municipal de 2017 introdujo redacciones contradictorias en la regulación de las alturas máximas de la edificación en las **ordenanzas zonales Casco Antiguo (CA) y Residencial Intensiva (RI)**.

Considerando que el POM prevé realmente para la zona Casco Antiguo 3 plantas (Baja + 2) más bajo cubierta o ático, como ya preveían las NNSS desde 1994 y como se deduce de los cálculos de edificabilidad de la Zona de Ordenación Urbanística donde se incluye.

Por lo tanto, los datos correctos para la **Ordenanza Zonal Casco Antiguo (CA)**, sin contradicciones, deberán ser:

- **3 plantas sobre rasante** más bajo cubierta o ático
- **Baja + 2** (más bajo cubierta o ático)
- **10 metros** sin contar bajo cubierta o ático

Y para la zona **Residencial Intensivo (RI)**, los parámetros correctos serán:

- **2 plantas sobre rasante** más bajo cubierta o ático
- **Baja + 1** (más bajo cubierta o ático)
- **7 metros** sin contar bajo cubierta o ático

Propuesta de subsanación de errores:

Se dará una nueva redacción a las alturas máximas de las ordenanzas zonales CA y RI, modificándose los siguientes apartados de las Normas Urbanísticas del POM, según la redacción propuesta en el apartado 3 de esta Modificación Puntual; en concreto:

- **Casco Antiguo – CA**, apartado 4.2. Número máximo de planas. Altura máxima de la edificación.
- **Residencial Intensiva – RI**, apartado 4.2. Número máximo de planas. Altura máxima de la edificación.

2.2.5. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN EL NÚCLEO DE VIRGEN DEL MONTE

La urbanización irregular Virgen del Monte está clasificado por el POM como suelo urbanizable, incluida en 8 sectores distintos, sin que se prevea una ordenación detallada de la totalidad de los terrenos.

Serán por tanto los correspondientes Planes Parciales que la desarrollen los que deberán establecer dichas ordenaciones detalladas, en virtud de un estudio más preciso de estos ámbitos, muy parcelados y consolidados por la edificación; con una casuística muy diversa en cuanto al tamaño de parcelas, ocupaciones, edificabilidades, etc.

Sin embargo, como se ha expuesto en el apartado 1.2.6. de esta Memoria, la ordenanza zonal Unifamiliar (UNI) prevé una serie de parámetros urbanísticos, muy precisos, que podrían no encajar correctamente en este ámbito.

Se considera oportuno eliminar los parámetros de la ordenación detallada de la ordenanza zonal Unifamiliar (UNI), es decir, del planeamiento general, debiendo ser establecidos por el planeamiento de desarrollo, respetando los parámetros de la ordenación estructural fijados por el POM, de forma precisa, en las fichas urbanísticas de cada uno de los 8 sectores.

Propuesta de modificación:

Se eliminarán los parámetros de la ordenación detallada previstos en la ordenanza zonal Unifamiliar (UNI), referidos al suelo urbanizable de la urbanización Virgen del Monte, modificándose los siguientes apartados de las Normas Urbanísticas del POM, según la redacción propuesta en el punto 3 de esta Modificación Puntual:

- **Unifamiliar - UNI**, apartado 2. Uso y Tipología / apartado 3. Tamaño y forma de la parcela / apartado 4.1. Edificabilidad.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Según lo establecido en el artículo 24.1 del TRLOTAU y concordantes del RP, forma parte de las determinaciones de la **ordenación estructural** del planeamiento:

Artículo 24. Los planes de Ordenación Municipal.

1. Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones:

a) Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.

b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.

c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación geométrica de los sectores asegurará, salvo en los supuestos previstos en esta ley, la continuidad de su ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

d) Establecimiento del uso global mayoritario y definición de la intensidad edificatoria y densidad poblacional máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, para todos los Municipios, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de

espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento.

Esta proporción se podrá modular, en función bien de la densidad poblacional establecida conforme al apartado decimotercero de la Disposición Preliminar de esta ley, o bien del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determine.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

Los cambios en el articulado de Normas Urbanísticas previstos por esta Modificación Puntual, descritos en el apartado anterior, no alteran ninguno de los parámetros de la ordenación estructural:

- **Modelo urbano:** No se altera.
- **Clasificación del suelo:** No se altera.
- **Delimitación de Zonas de Ordenación Urbanísticas:** No se altera.
- **Delimitación preliminar de Sectores y de ámbitos de Reforma Interior:** No se altera.
- **Uso Global Mayoritario:** No se altera.
- **Intensidad Edificatoria máxima.** Los cambios introducidos en las condiciones de forma y volumen de la edificación no afectarán en ningún caso a la edificabilidad neta de cada parcela. En consecuencia, no se alterará tampoco la edificabilidad global o intensidad edificatoria máxima de las distintas Zonas de Ordenación Urbanísticas afectadas; formando parte de la ordenación detallada del Plan.
- **Densidad poblacional máxima.** Según la Disposición Preliminar 13 del TRLOTAU, la densidad poblacional se calculará en función de los metros edificables residenciales. Por lo tanto, dado que no se modifica la intensidad edificatoria, tampoco se modifica la densidad poblacional máxima.
- **Objetivos del planeamiento de desarrollo:** No se alteran.
- **Criterios de ordenación del suelo rústico:** No se alteran.

En consecuencia, se puede afirmar que **la Modificación Puntual no altera la ordenación estructural establecida por el Plan de Ordenación Municipal**, afectando únicamente a la ordenación detallada.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Se modifican los artículos 1.4.1 y 1.4.2 del Capítulo I, Título II y un apartado del artículo 2.3.1.3 del Capítulo II, Título II; distintos apartados de las ordenanzas zonales Casco Antiguo (CA), Residencial Intensiva (RI), Manzana Cerrada (MC), Unifamiliar (UNI) e Industrial (IND); así como el Artículo 4 (Ordenanza Uso Residencial) del Plan Parcial de Desarrollo del Sector RJUB-3, siendo los textos que se derogan y las nuevas redacciones las siguientes (**se marcan en rojo los textos que se modifican**):

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 1.4. DEL CAPÍTULO I, DEL TÍTULO II

1.4. PATIOS. (texto que se deroga)

1.4.1. Patio de parcela

Se entenderá por patio, todo espacio no edificado en plantas tipo (aquellas superiores a la planta baja) delimitado por fachadas interiores de los edificios. Pueden ser cerrados por estar su perímetro de plantas tipo edificado en su totalidad, o abiertos si comunican con espacio público en todas sus plantas tipo.

1.4.2. Patios en edificación de uso residencial multifamiliar

- 1. Los patios de parcela únicamente podrán ser edificados en planta baja si así lo admite la respectiva Ordenanza Zonal, y en las condiciones que ésta establece.*
- 2. Patios de vivienda exterior: Su dimensión en caso de apertura de habitaciones vivideras (salón, estar, o dormitorio) para viviendas exteriores será tal que permita inscribir un círculo de diámetro al menos de un tercio de la altura media de las fachadas que lo conformen y con un mínimo de 3,0 (tres) metros.*
- 3. Patios de vivienda interior: Únicamente se admite vivienda interior, esto es, sin ninguna habitación vividera (salón, estar o dormitorio) con ventana o balcón a espacio público, en caso de abrir alguna de éstas a patio de dimensiones tales que pueda inscribirse un círculo de 14,00 metros de diámetro.*
- 4. Patios de aireación de habitaciones no vivideras: En toda vivienda, los patios de aireación de cocinas permitirán inscribir un círculo de diámetro al menos 3,0 metros.*

En ambos casos de vivienda exterior o interior, solo se permitirán patios de dimensiones menores a las señaladas en este Epígrafe cuando éstos sirvan exclusivamente a aseos, cuartos de baño o instalaciones del edificio.

1.4. PATIOS. (nueva redacción)

1.4.1. Patio de parcela

Se entenderá por patio, todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. Pueden ser cerrados por estar su perímetro de plantas tipo edificado en su totalidad, o abiertos si comunican con espacio público en todas sus plantas tipo.

1.4.2. Patios en edificación de uso residencial

- 1. Los patios de parcela únicamente podrán ser edificados en planta baja si así lo admite la respectiva Ordenanza Zonal, y en las condiciones que ésta establece.*
- 2. Patios de vivienda exterior: Su dimensión en caso de apertura de habitaciones vivideras (salón, estar, o dormitorio) para viviendas exteriores será tal que permita inscribir un círculo de diámetro*

al menos de un tercio de la altura media de las fachadas que lo conformen y con un mínimo de 3,0 (tres) metros.

- 3. Patios de vivienda interior: Únicamente se admite vivienda interior, esto es, sin ninguna habitación vividera (salón, estar o dormitorio) con ventana o balcón a espacio público, en caso de abrir alguna de éstas a patio de dimensiones tales que pueda inscribirse un círculo de 14,00 metros de diámetro.*
- 4. Patios de aireación de habitaciones no vivideras: En toda vivienda, los patios de aireación de cocinas permitirán inscribir un círculo de diámetro al menos 3,0 metros.*

En ambos casos de vivienda exterior o interior, solo se permitirán patios de dimensiones menores a las señaladas en este Epígrafe cuando éstos sirvan exclusivamente a aseos, cuartos de baño o instalaciones del edificio.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2.3.1.3, DEL CAPÍTULO II, DEL TÍTULO II**Apartado 1. (texto que se deroga)**1. *Uso Global RESIDENCIAL*

Le corresponden los siguientes usos pormenorizados:

Uso Residencial Unifamiliar, en que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente desde vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados. Donde la Ordenanza Zonal lo admite, puede ser también uso Bifamiliar, que constituye una forma de uso de una misma parcela por dos unidades de vivienda contenidas en el mismo edificio, bien con división horizontal o con división vertical, y cada una con su propio acceso independiente.

Uso Residencial Plurifamiliar, en que varios alojamientos familiares se agrupan verticalmente en un mismo edificio compartiendo espacios comunes de acceso desde la vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

Uso de Vivienda de Protección Pública, en que toda la edificación deba ser sometida a un régimen oficial de protección, tal como el Régimen General.

Uso de Residencia Comunitaria, de estancia permanente para colectivos no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, etc.

Apartado 1. (nueva redacción)1. *Uso Global RESIDENCIAL***A) Usos pormenorizados:**

Uso Residencial Unifamiliar, en que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente desde vía pública, espacio libre público o espacio libre privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados. Donde la Ordenanza Zonal lo admite, puede ser también uso Bifamiliar, que constituye una forma de uso de una misma parcela por dos unidades de vivienda contenidas en el mismo edificio, bien con división horizontal o con división vertical, y cada una con su propio acceso independiente.

Uso Residencial Plurifamiliar, en que varios alojamientos familiares se agrupan verticalmente en un mismo edificio compartiendo espacios comunes de acceso desde la vía pública, espacio libre público o espacio libre privado.

Uso de Vivienda de Protección Pública, en que toda la edificación deba ser sometida a un régimen oficial de protección, tal como el Régimen General.

Uso de Residencia Comunitaria, de estancia permanente para colectivos no familiares, tales como residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos, etc.

B) Condiciones mínimas de las viviendas:

- a) El programa y composición mínima para cualquier tipo de vivienda será el previsto para las viviendas de protección pública en la normativa sectorial vigente reguladora de esta materia en Castilla-La Mancha.¹*
- b) Las condiciones mínimas de calidad y diseño, así como las superficies mínimas de las viviendas serán las previstas para las viviendas de protección pública en la normativa sectorial vigente reguladora de esta materia en Castilla-La Mancha.²*

¹ A fecha de aprobación de la presente Modificación Puntual, el artículo 3 del Decreto 65/2007, de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

² A fecha de aprobación de la presente Modificación Puntual, artículos 3, 4 y 5 (apartados 1 y 2) del Decreto 65/2007, de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL CASCO ANTIGUO – CA

Apartado 4.2. (texto que se deroga)

4.2.- Número máximo de plantas. Altura máxima de la edificación

SITUACIÓN A:

En la franja perimetral, el número máximo de plantas sobre rasante será de cuatro (baja + dos plantas), con altura máxima de 13,0 metros, admitiendo además bajo cubierta o ático.

En el resto de parcela, el número máximo de plantas sobre rasante será 1.

SITUACIÓN B:

El número máximo de plantas sobre rasante será de tres (baja + dos plantas), con altura máxima de 13,0 metros, admitiendo además bajo cubierta o ático.

Apartado 4.2. (nueva redacción)

4.2.- Número máximo de plantas. Altura máxima de la edificación

SITUACIÓN A:

En la franja de fondo edificable de 20 metros el número máximo de plantas sobre rasante será de 3 (baja + 2 plantas), con altura máxima de 10,0 metros, admitiendo además bajo cubierta o ático.

En el resto de la parcela, el número máximo de plantas sobre rasante será de 1 (planta baja), con altura máxima de 4,0 m.

SITUACIÓN B:

El número máximo de plantas sobre rasante será de 3 (baja + 2 plantas), con altura máxima de 10,0 metros, admitiendo además bajo cubierta o ático.

Apartado 5.3 (texto que se deroga)

5.3. Alineaciones y Retranqueos

Lindero frontal: La alineación es fija a vial.

No obstante:

.- para vivienda unifamiliar (uso compatible) se admite retranqueo destinado a patio delantero, excepto en alineaciones de fachadas colindantes con entorno BIC delimitado, que no se admite retranqueo para preservar la alineación histórica al vial.

.- en edificios colindantes con edificios catalogados que estuvieran retranqueados, deberá mantenerse ese mismo retranqueo, salvo que con esa condición no pudiese hacerse efectiva la edificabilidad de la parcela, en cuyo caso se exigirá un retranqueo máximo de 3,0 metros.

Excepto en alineaciones de fachadas colindantes con entorno BIC delimitado, que no se admite retranqueo para preservar la alineación histórica al vial.

Lindero posterior:

La edificación sobre rasante guardará una distancia a lindero posterior como mínimo de 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso inferior a 3 metros.

Fondo edificable: En SITUACIÓN A:

En planta baja el fondo edificable es libre, siempre que el área que supere 20 metros medidos desde la línea de fachada se destine al uso comercial. El uso residencial está restringido a dicha franja de 20 metros.

En plantas superiores, el fondo edificable máximo será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde:

- la alineación oficial de fachada, o
- de la línea de retranqueo que impusiese la condición anterior referente a edificios catalogados colindantes, o
- de la línea de retranqueo en caso de cambio de alineación.

En SITUACIÓN B:

No se establece fondo máximo, debiendo cumplirse el resto de condiciones de esta Ordenanza.

Chañlán: Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo y aquellas fachadas colindantes con entorno BIC, para preservar la alineación histórica de vial, y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chañlán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	3 metros	1,50 metros
Ángulo recto	3 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros

Apartado 5.3 (nueva redacción)

5.3. Alineaciones y Retranqueos

Lindero frontal: La alineación es fija a vial, con la edificación adosada a las medianerías. No obstante:

- para vivienda unifamiliar (uso compatible) se admite retranqueo destinado a patio delantero, siempre y cuando se realice en la alineación oficial un cerramiento opaco de al menos 4 metros de altura, de fábrica de ladrillo, debidamente acabado, enfoscado y pintado, conforme a las condiciones estéticas previstas en el apartado 6; excepto en alineaciones de fachadas colindantes

con entorno BIC delimitado, que no se admite retranqueo para preservar la alineación histórica al vial.

Resto de linderos:

Por encima de la planta baja la edificación guardará una distancia a todos los linderos que sobrepasen el fondo edificable de 20 metros, como mínimo de 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso inferior a 3 metros.

En planta baja y bajo rasante la edificación podrá adosarse a todas las medianerías.

Fondo edificable: En SITUACIÓN A:

En planta baja el fondo edificable es libre, siempre que el área que supere 20 metros medidos desde la línea de fachada se destine al uso comercial. El uso residencial está restringido a dicha franja de 20 metros.

En plantas superiores, el fondo edificable máximo será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde:

- la alineación oficial de fachada, o
- de la línea de retranqueo que impusiese la condición anterior referente a edificios catalogados colindantes, o
- de la línea de retranqueo en caso de cambio de alineación.

En SITUACIÓN B:

No se establece fondo máximo, debiendo cumplirse el resto de condiciones de esta Ordenanza.

Chaflán: Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo y aquellas fachadas colindantes con entorno BIC, para preservar la alineación histórica de vial, y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chaflán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	3 metros	1,50 metros
Ángulo recto	3 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL RESIDENCIAL INTENSIVA – RI

Apartado 4.2. (texto que se deroga)

4.2.- Número máximo de plantas. Altura máxima de la edificación

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta), con altura máxima de 10,00 metros, admitiendo además bajo cubierta o ático.

La medición de altura en parcelas en esquina o a dos calles se regirá por las condiciones generales de edificación de esta Normativa.

Apartado 4.2. (nueva redacción)

4.2.- Número máximo de plantas. Altura máxima de la edificación

El número máximo de plantas sobre rasante será de 2 (baja + 1 planta), con altura máxima de 7,00 metros, admitiendo además bajo cubierta o ático.

La medición de altura en parcelas en esquina o a dos calles se regirá por las condiciones generales de edificación de esta Normativa.

Apartado 5.3 (texto que se deroga)

5.3. Alineaciones y Retranqueos

Lindero frontal: La alineación es fija a vial. No obstante:

.- para vivienda unifamiliar se admite retranqueo destinado a patio delantero excepto en alineaciones de fachadas colindantes con entorno BIC delimitado, que no se admite retranqueo para preservar la alineación histórica al vial..

.- en edificios colindantes con edificios catalogados que estuvieran retranqueados, deberá mantenerse ese mismo retranqueo, salvo que con esa condición no pudiese hacerse efectiva la edificabilidad de la parcela, en cuyo caso se exigirá un retranqueo máximo de 3,0 metros.

Lindero posterior:

La edificación sobre rasante guardará una distancia a lindero posterior como mínimo de 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso inferior a 3 metros.

Fondo edificable:

No se establece fondo máximo edificable, debiendo no obstante cumplir la limitación de edificabilidad máxima del epígrafe 4.1.

Chafalán: *Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo y aquellas fachadas colindantes con entorno BIC, y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.*

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chaflán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	3 metros	1,50 metros
Ángulo recto	3 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros

Apartado 5.3 (nueva redacción)

5.3. Alineaciones y Retranqueos

Lindero frontal: La alineación es fija a vial, con la edificación adosada a las medianerías. No obstante:

- para vivienda unifamiliar se admite retranqueo destinado a patio delantero, excepto en alineaciones de fachadas colindantes con entorno BIC delimitado, que no se admite retranqueo para preservar la alineación histórica al vial.

Resto de linderos:

Por encima de la planta baja la edificación guardará una distancia a todos los linderos que sobrepasen el fondo de 20 metros, como mínimo de 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso inferior a 3 metros. En planta baja y bajo rasante la edificación podrá adosarse a todas las medianerías.

Fondo edificable:

No se establece fondo máximo edificable, debiendo no obstante cumplir la limitación de edificabilidad máxima del epígrafe 4.1.

Chaflán: Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo y aquellas fachadas colindantes con entorno BIC, y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chaflán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	3 metros	1,50 metros
Ángulo recto	3 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL MANZANA CERRADA – MC

Apartado 4.2. (texto que se deroga)

4.2.- Número máximo de plantas. Altura máxima de la edificación

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta), con altura máxima de 7,00 metros, permitiendo además, bajo cubierta, aunque no ático retranqueado.

La medición de altura en parcelas en esquina o a dos calles se regirá por las condiciones generales de edificación de esta Normativa.

Se permite semisótano, y dos plantas de sótano como máximo.

Apartado 4.2. (nueva redacción)

4.2.- Número máximo de plantas. Altura máxima de la edificación

El número máximo de plantas sobre rasante será de 2 (baja + 1 planta), con altura máxima de 7,00 metros, admitiendo además bajo cubierta. No se permiten áticos.

La medición de altura en parcelas en esquina o a dos calles se regirá por las condiciones generales de edificación de esta Normativa.

Se permite semisótano, y dos plantas de sótano como máximo.

Apartado 5.3 (texto que se deroga)

5.3. Alineaciones y Retranqueos

Lindero frontal: La alineación es fija a vial. No obstante:

.- para vivienda unifamiliar se admite retranqueo destinado a patio delantero excepto en alineaciones de fachadas colindantes con entorno BIC delimitado, que no se admite retranqueo para preservar la alineación histórica al vial.

.- en edificios colindantes con edificios catalogados que estuvieran retranqueados, deberá mantenerse ese mismo retranqueo, salvo que con esa condición no pudiese hacerse efectiva la edificabilidad de la parcela, en cuyo caso se exigirá un retranqueo máximo de 3,0 metros.

Lindero posterior:

La edificación sobre rasante guardará una distancia a lindero posterior como mínimo de 3,0 metros.

Fondo edificable:

No se establece fondo máximo edificable, debiendo no obstante la limitación de edificabilidad máxima señalada en el Epígrafe 4.1.

Deberán cumplirse las condiciones de patio, y las condiciones de vivienda interior si se aplicase esta disposición.

Chaflán: Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo y aquellas fachadas colindantes con entorno BIC, y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chaflán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	3 metros	1,50 metros
Ángulo recto	3 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros

Apartado 5.3 (nueva redacción)

5.3. Alineaciones y Retranqueos

Lindero frontal: La alineación es fija a vial, con la edificación adosada a las medianerías. No obstante:

- para vivienda unifamiliar se admite retranqueo destinado a patio delantero, excepto en alineaciones de fachadas colindantes con entorno BIC delimitado, que no se admite retranqueo para preservar la alineación histórica al vial.

Resto de linderos:

Por encima de la planta baja la edificación guardará una distancia a todos los linderos que sobrepasen el fondo de 20 metros, como mínimo de 1/3 de la altura del edificio y en ningún caso inferior a 3 metros. En planta baja y bajo rasante la edificación podrá adosarse a todas las medianerías.

Fondo edificable:

No se establece fondo máximo edificable, debiendo no obstante la limitación de edificabilidad máxima señalada en el Epígrafe 4.1.

Deberán cumplirse las condiciones de patio, y las condiciones de vivienda interior si se aplicase esta disposición.

Chaflán: Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo y aquellas fachadas colindantes con entorno BIC, y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chaflán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	3 metros	1,50 metros

Ángulo recto	3 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL UNIFAMILIAR - UNI

Apartado 2. (texto que se deroga)

2.- USO Y TIPOLOGÍA

Uso Global: Residencial Unifamiliar

Usos Compatibles: Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.

Tipología: Adopta dos grados:

.- Grado 1: Edificación aislada exenta, separada totalmente de la totalidad de los linderos.

.- Grado 2: Edificación adosada o pareada, que puede estar adosada al menos a uno de los linderos para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas. Esta tipología únicamente se admitirá cuando se trate de una promoción unitaria, o se aporte acuerdo de la propiedad colindante de admitir la solución de adosamiento.

En particular, la totalidad de las parcelas del núcleo de Nuestra Señora del Monte se definen en este POM como Grado 1, edificación aislada exenta.

En el resto de casos, y salvo que el POM o sus planeamientos de desarrollo asignen un grado concreto a una zona o conjunto de parcelas, el grado será solicitado por la propiedad en el momento de solicitar la licencia de edificación. Las situaciones existentes adoptarán el grado de mayor similitud a sus condiciones actuales.

Apartado 2. (nueva redacción)

2.- USO Y TIPOLOGÍA

Uso Global: Residencial Unifamiliar

Usos Compatibles: Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.

Tipología: Adopta dos grados:

.- Grado 1: Edificación aislada exenta, separada totalmente de la totalidad de los linderos.

.- Grado 2: Edificación adosada o pareada, que puede estar adosada al menos a uno de los linderos para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas. Esta tipología únicamente se admitirá cuando se trate de una promoción unitaria, o se aporte acuerdo de la propiedad colindante de admitir la solución de adosamiento.

Salvo que el POM o sus planeamientos de desarrollo asignen un grado concreto a una zona o conjunto de parcelas, el grado será solicitado por la propiedad en el momento de solicitar la licencia de edificación. Las situaciones existentes adoptarán el grado de mayor similitud a sus condiciones actuales.

Apartado 3. (texto que se deroga)

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

GRADO	Superficie mínima de parcela, m ²	Frente mínimo de parcela, metros
Grado 1, adosada o pareada	250	10,0
Grado 2, adosada/pareada	150	6,0

No obstante, se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común proindiviso de las parcelas individuales, cuya superficie equivalga al conjunto total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos peatonales internos a la urbanización.

En el caso de Nuestra Señora del Monte se define la parcela mínima como 300 m² de superficie.

Apartado 3. (nueva redacción)

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

GRADO	Superficie mínima de parcela, m ²	Frente mínimo de parcela, metros
Grado 1, aislada exenta	250	10,0
Grado 2, adosada/pareada	150	6,0

No obstante, se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común proindiviso de las parcelas individuales, cuya superficie equivalga al conjunto total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos peatonales internos a la urbanización.

Apartado 4.1. (texto que se deroga)

4.1. Edificabilidad

(OE): La edificabilidad de la parcela neta es de 1,2 m²e/m²s en ambos grados; para el núcleo de Nuestra Señora del Monte la edificabilidad será 0,30 m²e/m²s.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y la edificabilidad se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso.

La edificabilidad correspondiente a las parcelas se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. No obstante, en la zona mancomunada se permitirá aquella edificación sobre rasante complementario al uso de la misma, tal como vestuarios, servicios, casetas de maquinaria, o similares, detrayéndose su edificabilidad de la asignada a las parcelas privativas.

Apartado 4.1. (nueva redacción)

4.1. Edificabilidad

(OE): La edificabilidad de la parcela neta es de 1,2 m²e/m²s en ambos grados.

En el caso de promociones unitarias con un espacio común se computará esta superficie como parte del ámbito espacial mínimo y la edificabilidad se materializará sobre las parcelas individuales en la proporción correspondiente al coeficiente de propiedad del proindiviso.

La edificabilidad correspondiente a las parcelas se dispondrá exclusivamente en las fracciones de parcela que resulten privativas. No obstante, en la zona mancomunada se permitirá aquella edificación sobre rasante complementario al uso de la misma, tal como vestuarios, servicios, casetas de maquinaria, o similares, detrayéndose su edificabilidad de la asignada a las parcelas privativas.

Apartado 5.2 (texto que se deroga)

5.2. Retranqueos

Lindero frontal: mínimo de 3,0 metros en todos los casos.

Linderos laterales y posterior: Serán como mínimo de 3 (tres) metros al fondo de parcela, y de 0 (cero) metros a los linderos laterales salvo en el caso de viviendas exentas, para las que el retranqueo mínimo será de 3 metros a todos sus frentes.

La franja de retranqueo a la alineación oficial de fachada podrá ser ocupada por edificación destinada a cochera, con un frente máximo de 3,50 metros y altura máxima la misma de la planta baja a la que se adose.

Apartado 5.2 (nueva redacción)

5.2. Retranqueos

- *Grado 1: La edificación se retranqueará 3 metros a todos los linderos. Se admitirán pequeñas edificaciones auxiliares en planta baja, adosadas al lindero posterior y separadas del volumen principal, con las condiciones de las Edificaciones Secundarias previstas en el artículo 1.5.5. del Título II de estas Normas Urbanísticas.*
- *Grado 2: La edificación se retranqueará 3 metros al lindero frontal y 3 metros al lindero posterior, pudiéndose adosar a los linderos laterales en las condiciones previstas en el apartado 2 de esta ordenanza zonal. La franja de retranqueo a la alineación oficial de fachada podrá ser ocupada por edificación destinada a cochera, con un frente máximo de 3,50 metros y altura máxima la misma de la planta baja a la que se adose.*

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL INDUSTRIAL – IND

Apartado 5.2 (texto que se deroga)

5.2. Alineaciones y Retranqueos

A lindero frontal: 3,0 (tres) metros.

Al resto de linderos: 3,0 (tres) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales cuando:

- A.- Se trate de edificaciones con un proyecto unitario
- B.- Cuando la edificación colindante sea ya medianera
- C.- Cuando exista acuerdo entre los propietarios

El espacio libre resultante podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga o jardín. No se permitirá el almacenaje al aire libre de productos o materiales, salvo depósitos destinados al uso de la instalación cuando lo permita la legislación y siempre ocultos de vistas desde espacios públicos.

El cerramiento exterior de dicho espacio deberá ir en consonancia con el tratamiento de fachada del edificio.

Apartado 5.2 (nueva redacción)

5.2. Alineaciones y Retranqueos

A lindero frontal: 3 metros, admitiéndose edificaciones auxiliares alineadas a vial, con una altura máxima de 3 metros, que no podrán ocupar más del 10% de la longitud del lindero frontal.

Al resto de linderos: 3 metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a cualquiera de estos linderos cuando:

- A.- Se trate de edificaciones con un proyecto unitario
- B.- Cuando la edificación colindante sea ya medianera
- C.- Cuando exista acuerdo entre los propietarios

El espacio libre resultante podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, muelle de carga y descarga o jardín. No se permitirá el almacenaje al aire libre de productos o materiales, salvo depósitos destinados al uso de la instalación cuando lo permita la legislación y siempre ocultos de vistas desde espacios públicos.

El cerramiento exterior de dicho espacio deberá ir en consonancia con el tratamiento de fachada del edificio.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA USO RESIDENCIAL DEL ÁMBITO RJUB-3

Retranqueos a linderos (texto que se deroga)

Los planos de fachada podrán situarse en el plano vertical situado en la alineación oficial o retranqueados de la misma una distancia no inferior a la mitad de la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales. En caso de retranquearse respecto a cualesquiera de éstos, deberán hacerlo una distancia no inferior a la mitad de la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros.

La edificación deberá retranquearse respecto al lindero posterior una distancia no inferior a la mitad de la altura de la edificación y como mínimo tres (3) metros. Sólo podrá adosarse a este lindero previo compromiso elevado a escritura pública de su aceptación por los colindantes para que procedan de la misma forma, lo que garantice la supresión de medianerías.

Retranqueos a linderos (nueva redacción)

Lindero frontal:

La alineación será, como norma general, fija a vial, con la edificación adosada a las medianerías. No obstante, se admite retranqueo destinado a patio delantero.

Resto de linderos:

La edificación podrá adosarse a todas las medianerías en planta baja, bajo rasante y por encima de la planta baja, siempre que en este último caso no se sobrepase la franja de fondo 20 metros desde la alineación oficial.

Por encima de la planta baja, cuando se sobrepase la franja de fondo 20 metros, la edificación deberá retranquearse obligatoriamente a todos los linderos, una distancia no inferior a la mitad de la altura de la edificación y como mínimo 3 metros.