

# administración local

## AYUNTAMIENTOS

### BOLAÑOS DE CALATRAVA

#### ANUNCIO

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BOLAÑOS DE CALATRAVA.

Aprobada definitivamente la Modificación Puntual nº 6 del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de febrero de 2025, se publica la normativa urbanística, de acuerdo con el artículo 157.1 del Decreto 248/2024, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

El texto completo de la modificación puntual se puede consultar en el Portal de Transparencia de este Ayuntamiento, alojado en su sede: <https://sede.bolanosdecalatrava.es>

Se modifican los apartados 2, 3, 4, 5 y 7 de la Ordenanza Zonal Unifamiliar - UNI, quedando los mismos con el siguiente texto:

Apartado 2.

2.- USO Y TIPOLOGÍA.

Uso Global: Residencial Unifamiliar.

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

Tipología: Adopta tres 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.
- Grado 3: Edificación adosada tradicional, en manzana catastral 19667 en el frente a Calle Jacinto Benavente, y manzana catastral 19660 en todos sus frentes, delimitada por las calles Jacinto Benavente, Cervantes, Fernando III el Santo y Avenida de la Vereda.

Salvo que el POM o sus planeamientos de desarrollo asignen un grado concreto a una zona o conjunto de parcelas, como es el caso del grado 3 exclusivo y obligatorio en el ámbito definido en el apartado anterior; 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.

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA.

GRADO	Superficie mínima de parcela, m <sup>2</sup>	Frente mínimo de parcela, metros
Grado 1, aislada exenta	250	10,0
Grado 2, adosada/pareada	150	6,0
Grado 3, adosada tradicional en C/ Jacinto Benavente y C/ Fernando III el Santo.	150	12,00

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

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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

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.

4. CONDICIONES DE VOLUMEN.

4.1. Edificabilidad.

(OE): La edificabilidad de la parcela neta es de 1,2 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s en grado 1 y 2 y 1,5 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s en grado 3.

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

Grado 1 y 2:

El número máximo de plantas sobre rasante será de 2 (baja + una planta) + bajo cubierta.

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

Grado 3:

El número máximo de plantas sobre rasante será de 1 (baja), con cubierta inclinada en la primera crujía, respetando la inclinación del faldón de las edificaciones existentes; admitiéndose una altura máxima de 2 (baja + una planta) a partir de la línea grafiada en el plano de Calificación OD-1\_OD-2, coincidente con la cumbrera del volumen principal de las edificaciones tradicionales existentes.

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

Apartado 5.

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

5.1. Ocupación máxima.

Edificación sobre rasante: 60% en grado 1 y 2 y 80% en grado 3.

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.

- Grado 3: La edificación se retranqueará 3 metros del lindero frontal en las calles Jacinto Be-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

navente y Fernando III el Santo, debiendo adosarse al resto de linderos, excepto al trasero, del que podrá retranquearse. La franja de retranqueo a la alineación oficial de fachada podrá ser ocupada por una edificación secundaria, adosada a una de las medianerías, con un frente máximo de 3,50 metros y altura máxima la misma de la planta baja de la edificación a la que se adose.

Apartado 7.

7.- CERRAMIENTO DE PARCELAS.

Se atenderá a lo especificado en la correspondiente Ordenanza Municipal de Urbanización.

En el grado 3 se deberá ejecutar un cerramiento de parcela formado por una base de hormigón o fábrica de ladrillo de entre 80 y 100 cm. de altura, debidamente acabado, debiendo ser el resto de valla metálica hasta alcanzar una altura total de entre 150 y 180 cm. desde la rasante.

Lo que se hace público indicando que, contra la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual nº 6 del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. No obstante, se podrá interponer cualquier otro recurso que se estime pertinente.

En Bolaños de Calatrava, a 13 de febrero de 2025.- El Alcalde, Miguel Ángel Valverde Menchero.

**Anuncio número 522**

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

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