

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6

DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

DE BOLAÑOS DE CALATRAVA

MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN LAS CALLES JACINTO BENAVENTE Y FERNANDO III EL SANTO

(ORDENACIÓN DETALLADA)

FEBRERO DE 2024



AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA

Redacción: Isidro J. Zapata, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Coordinación: Departamento de Urbanismo, Fernando Gallego Gutiérrez,
Arquitecto Municipal

INDICE

0.1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN	3
0.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	4
1.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y LEGISLACIÓN DE REFERENCIA.....	5
1.1.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....	5
1.1.2. LEGISLACIÓN DE REFERENCIA.....	6
1.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN.....	8
1.2.1 REGULACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LAS MANZANAS CATASTRALES 19660 Y 19667.....	8
1.2.2. ERRORES DETETADOS EN EL PLANEAMIENTO.....	9
1.2.3. ORDENANZA ZONAL UNIFAMILIAR (UNI)	14
1.3. ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	15
2. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	21
2.1. PLANO CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES. OD-1_OD_2. HOJA 8 DE 14.....	22
2.2. PLANO CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES. OD-1_OD_2. HOJA 8-BIS DE 14.....	23
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	24
3.1. NATURALEZA DE LA PRESENTE INNOVACIÓN	25
3.2. DETERMINACIONES DEL POM AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN.....	28
3.2.1. MODIFICACIÓN DE LAS ALINEACIONES EN LA CALLE JACINTO BENAVENTE Y FERNANDO III.....	28
3.2.2. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DEL ÁMBITO, PASANDO DE CASCO ANTIGUO A UNIFAMILIAR - UNI Y MODIFICACIÓN DE ESTA ORDENANZA ZONAL	28
3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	31
4. PLANOS DE ORDENACIÓN	34
4.1. PLANO CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES. OD-1_OD_2. HOJA 8-BIS DE 14.....	35
5. NORMAS URBANISTICAS	36
5.1. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL UNIFAMILIAR – UNI.....	38

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 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 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 los Planos de Información y Ordenación y las Normas Urbanísticas, establecen 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.

El Ayuntamiento de Bolaños realizará en el plazo de 6 meses desde la aprobación de esta Modificación Puntual un Texto Refundido de las Normas Urbanísticas, que incorporen el contenido de las modificaciones puntuales realizadas en él desde la aprobación del Plan de Ordenación Municipal de 2017.

0.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación tiene por objeto reconocer la realidad edificatoria de un grupo de viviendas existentes en las Calles Jacinto Benavente y Fernando III el Santo, cambiando para ello la ordenanza zonal de aplicación en este ámbito, que pasa de Casco Antiguo (CA) a Unifamiliar (UNI), con un nuevo Grado que contemple sus características originales y las posibilidades de crecimiento acorde a su configuración original.

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 N° 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 n° 253 de 26 de diciembre de 2019 y BOP n° 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.
- **Modificación Puntual número 5**, consistente en cambios de algunos aspectos de la normativa relativos a alineaciones, retranqueos, y otras condiciones de volumen y forma de las ordenanzas zonales CA, RI, MC, UNI e UND, sin modificar la ordenación estructural, así como subsanar erratas detectadas en la regulación de la altura máxima de las ordenanzas zonales CA y RI. Esta Modificación Puntual está **aprobada definitivamente** por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 19 de mayo de 2023 (DOCM nº 107 de 6 de junio de 2023).
- **Modificación Puntual número 7**, consistente en cambios de algunos aspectos de la normativa relativos a la parcela mínima, dimensiones de los patios y corrección de alineaciones de las condiciones generales de la edificación; y cambios en las condiciones de la ocupación, retranqueos y compatibilidad de usos en la ordenanza zonal Terciario (TER). Esta Modificación Puntual se encuentra **actualmente en tramitación**, habiéndose iniciado la misma en el año 2024.

El presente documento constituye la **Modificación Puntual número 6** 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 1/2023, de 28 de febrero (TRLOTAU).
- **Reglamento de Planeamiento** de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de

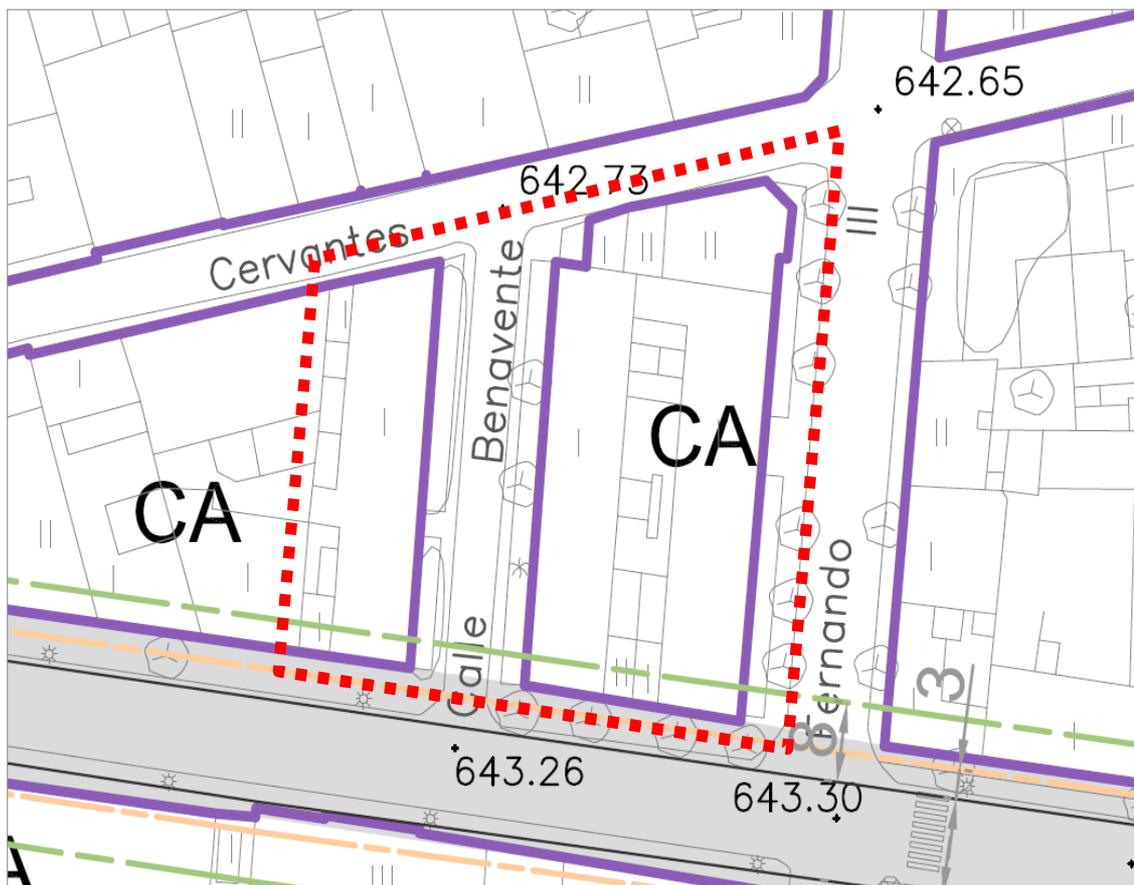
Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre (RP.LOTAU).

1.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN

1.2.1 REGULACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DE LAS MANZANAS CATASTRALES 19660 Y 19667

Las determinaciones básicas de aplicación en las manzanas 19660 y 19667, con frente a las calles Jacinto Benavente y Fernando III (esquema adjunto), son las siguientes:

- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado
- Zona de Ordenanza de aplicación: Ordenanza **Zonal Casco Antiguo (CA)**.
- Patrimonio Cultural (Documento de Protección del Patrimonio Cultural en los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística para el Planeamiento Urbanístico de Bolaños de Calatrava): No existe ningún elemento inventariado.
- Catálogo: No existe ningún elemento incluido.



A continuación se describen los Parámetros más relevantes de la Ordenanza Zonal Casco Antiguo, aplicables al ámbito objeto de esta Modificación:

- Uso característico: Residencial Multifamiliar, admitiéndose unifamiliar y **terciario de barrio con el límite del 50%**.
- Edificabilidad: Siendo una parcela de menos de 20 m. de fondo, la

edificabilidad máxima es **3 ,00 m²c/m²s**.

- Altura máxima en plantas: **3 plantas (baja + 2), más ático retranqueado**, es decir, 4 plantas.
- Altura métrica máxima: **9 metros a alero, más 4 metros de ático**, en total 13 metros.
- Lindero frontal: Como norma general, la **alineación es fija a vial**. Para **vivienda unifamiliar** se admite retranqueo destinado a patio delantero.

1.2.2. ERRORES DETECTADOS EN EL PLANEAMIENTO

Como se expone a continuación, el Plan de Ordenación Municipal contiene dos errores en sus determinaciones urbanísticas, que se considera necesario subsanar.

En el ámbito descrito anteriormente, objeto de la presente Modificación, existe una promoción de viviendas construida hace aproximadamente 50 años, con una tipología adosada, de una planta, con proyecto único (plurifamiliar), con edificación retranqueada 3 metros de la alineación de la calle, conformando un jardín homogéneo delantero, con vallado exterior de escasa altura.

El primero de los errores detectados en el POM es la **incorrecta determinación de las alineaciones** en las parcelas de la Calle Jacinto Benavente y Fernando III.

La técnica urbanística ha definido tradicionalmente la Alineación como la línea de separación entre el espacio público y el espacio parcelado, siendo en la práctica la línea que separa la parcela privada del vial, bien sea existente o bien previsto por el planeamiento.

En línea con esto, el artículo 1.1.5 del POM define Alineación como:

1.1.5. Alineaciones

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos de ordenación del POM, o Planos Oficiales de Alineaciones realizados por el Ayuntamiento cuando aquellas no existiesen, o en los Planos Parciales o en los Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.

b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos. Coinciden con el lindero frontal.

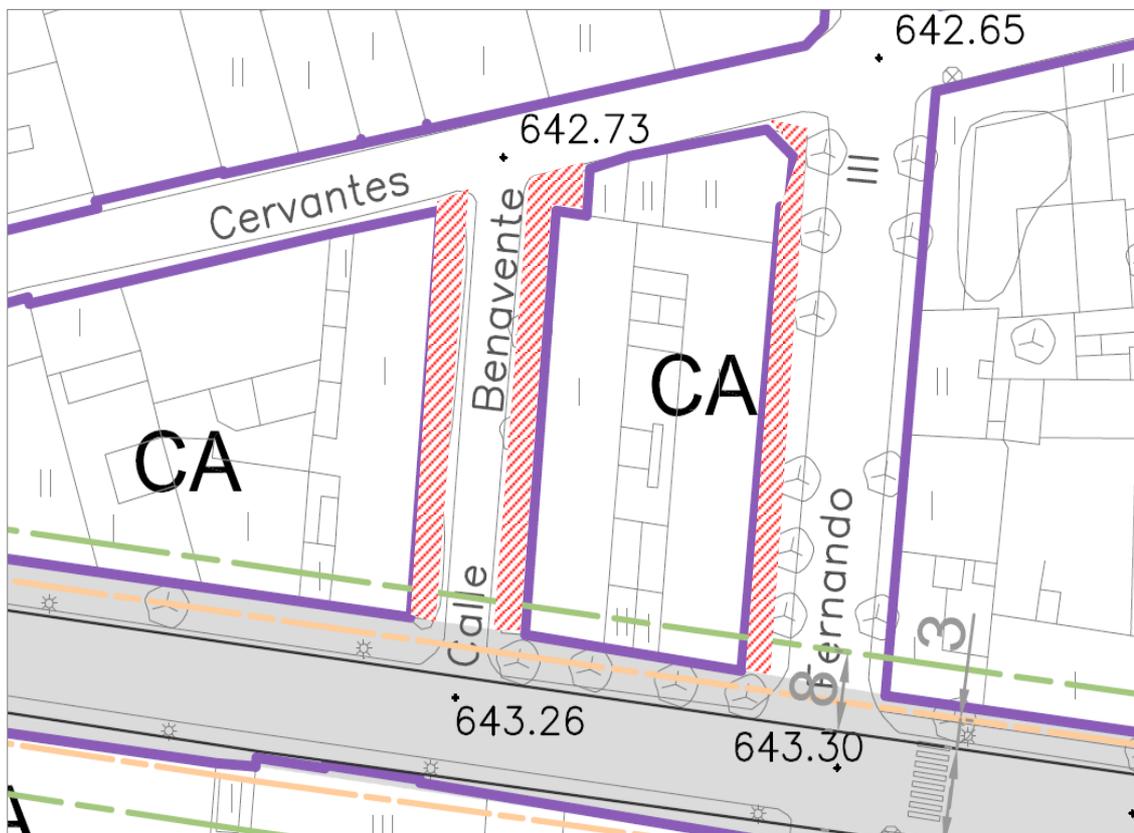
3. Las alineaciones oficiales están señaladas en los planos de Ordenación y Gestión del Suelo.

4. Corrección de alineaciones. Corresponde al procedimiento

señalado en el Apartado 1.1.1. del Título IV de estas Normas.

En virtud de lo anterior, todo aquello que esté fuera de la alineación, debe entenderse perteneciente o destinado a dominio público.

El plano de alineaciones OD1 establece la alineación en el ámbito objeto de esta Modificación, en las fachadas de los edificios existentes, no en el límite de la parcela, donde se ubican los vallados exteriores que delimitan los jardines privados; dejando esta franja privada destinada a jardín, fuera de la alineación, como se observa en la imagen adjunta (franjas con rayado rojo):



Se puede comprobar que la alineación establecida por el POM no coincide con el límite de la propiedad reflejado en el Catastro, que lleva el límite de la parcela al actual vallado de las parcelas, coincidente con la propiedad real.



Por lo tanto, el jardín delantero de las viviendas, incluido el cerramiento perimetral, forman parte según el POM del dominio público viario.

En este sentido, siendo manifiesto que esa franja delantera es de propiedad privada desde sus orígenes, procedería obtener ese terreno por parte del Ayuntamiento para destinarlo al dominio público, considerándose una corrección de alineaciones conforme al artículo 1.1.1.1 del POM:

1.1.1.1. Corrección de alineaciones

1. En los casos en que dichos planos indican una corrección de alineaciones respecto a las existentes, o, en su defecto, lo establezcan motivadamente los Servicios Técnicos Municipales, el suelo exterior a la alineación será cedido gratuitamente, con un límite del 15% del aprovechamiento urbanístico de la parcela. Si la corrección de alineación produjese una diferencia mayor del 15% citado, el resto del espacio a obtener por el municipio será expropiado.

[...]

Conforme a lo anterior, la mayor parte de estos jardines delanteros se deberían obtener de forma gratuita por el Ayuntamiento, debiendo expropiarse el resto.

Y es aquí donde reside el error, no consta que haya existido ni existe intención por parte del Ayuntamiento de obtener esos terrenos, de propiedad privada.

En cualquier caso, no parece que exista un beneficio claro para el interés general la incorporación de estos terrenos al dominio público viario; entendiéndose pues que se trata de un error gráfico del POM que urge rectificar.

El segundo de los errores se encuentra en **la incorrecta calificación prevista por el POM para estas parcelas**, esto es, Casco Antiguo (CA).

La ordenanza Casco Antiguo, como se ha expuesto en el punto anterior de este informe, establece una edificación con tipología alineada a vial, adosada a medianeras y 3 plantas más ático retranqueado (4 plantas).

La tipología alineada a vial es aquella en la que el conjunto de la edificación se debe ubicar en la alineación o lindero frontal, admitiéndose excepcionalmente el retranqueo en edificación unifamiliar.

Por lo tanto, para una promoción de plurifamiliar tumbada (como es el caso), la Ordenanza Casco Antiguo **no solo permite la edificación alineada a vial, sino que obliga a ello**, prohibiéndose el retranqueo.

Lo que significa que de aplicarse esta ordenanza tal y como está regulada en el POM, y de establecerse la alineación en el límite de la parcela, se obtendría un resultado nefasto para esta promoción de viviendas, desde el punto de vista del paisaje urbano, pues podrían aparecer edificaciones alineadas a vial (con edificación justo en el lindero frontal de la parcela) con una altura de 4 plantas, excesiva en un entorno de una planta, como se puede apreciar en las imágenes adjuntas, donde, a modo de ejemplo, se compara una edificación realizada con los parámetros del Casco Antiguo (primera imagen), junto a distintas edificaciones existentes en Jacinto Benavente Fernando III (las imágenes siguientes):







1.2.3. ORDENANZA ZONAL UNIFAMILIAR (UNI)

En virtud de lo anteriormente expuesto, se considera necesario limitar la altura de la edificación en el ámbito descrito, estableciendo una ordenanza zonal más acorde con la tipología edificatoria existente.

Como se verá en la propuesta de Modificación descrita en los apartados siguientes, se considera acertado utilizar una de las ordenanzas zonales ya existente en el POM, esto es, la Ordenanza Zonal Unifamiliar (UNI), adaptándola a las características de las edificaciones de las calles Jacinto Benavente y Fernando III el Santo.

Se modificará por tanto la planimetría del POM, afectando únicamente al plano de ordenación detallada OD 1_2, y la Ordenanza Zonal Unifamiliar (UNI), en concreto el Apartado 2, donde se establece el uso global y los 2 grados existentes hasta el momento, el Apartado 3, con el tamaño y la forma de la parcela, el Apartado 4, con la edificabilidad máxima permitida, el Apartado 5, con las condiciones de posición de la edificación en la parcela y el Apartado 7, con la regulación del cerramiento de parcela.

Se adjunta en el punto 1.3 siguiente la redacción completa de los mencionados apartados de la ordenanza zonal de las Normas Urbanísticas.

1.3. ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Como se ha dicho, la presente Modificación Puntual afecta a distintos apartados de la ordenanza zonal del POM Unifamiliar (UNI), adjuntándose a continuación la redacción vigente de la misma, señalada en rojo la parte concreta de la ordenanza afectada por la Modificación Puntual.

En concreto, la Modificación afecta a los apartados 2, 3, 4 y 5 de la Ordenanza Zonal Unifamiliar del Título III - Ordenanzas Zonales de Edificación. Los apartados 2, 3, 4.1. y 5.2. son de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual nº 5, y los apartados 4.2, 5.1. y 7 son de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

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, m2	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, m2	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.

NORMAS URBANÍSTICAS	POM BOLAÑOS DE CALATRAVA
4. CONDICIONES DE VOLUMEN	
4.1. Edificabilidad	
(OE): La edificabilidad de la parcela neta es de 1,2 m ² e/m ² s en ambos grados; para el núcleo de Nuestra Señora del Monte la edificabilidad será 0,30 m ² e/m ² s.	
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.	
 <p>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</p>	<p>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.</p> <p>Doy fe, La Secretaria:</p>  <p>Fdo.- Beatriz Laguna Revilla</p>
58	

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.*

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

7. CERRAMIENTO DE PARCELAS

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

8. USOS COMPATIBLES

Usos Pormenorizados de la edificación Residencial Unifamiliar

2. PLANOS DE INFORMACIÓN



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



59

2.1. PLANO CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES. OD-1_OD_2. HOJA 8 DE 14

2.2. PLANO CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES. OD-1_OD_2. HOJA 8-BIS DE 14

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. 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.

3.2. DETERMINACIONES DEL POM AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN

3.2.1. MODIFICACIÓN DE LAS ALINEACIONES EN LA CALLE JACINTO BENAVENTE Y FERNANDO III

Conforme se ha expuesto en el apartado 1.2.2 de la Memoria Informativa, existe una incorrecta determinación de las alineaciones en las parcelas de la Calle Jacinto Benavente y Fernando III, habiendo quedado justificada la necesidad de subsanación.

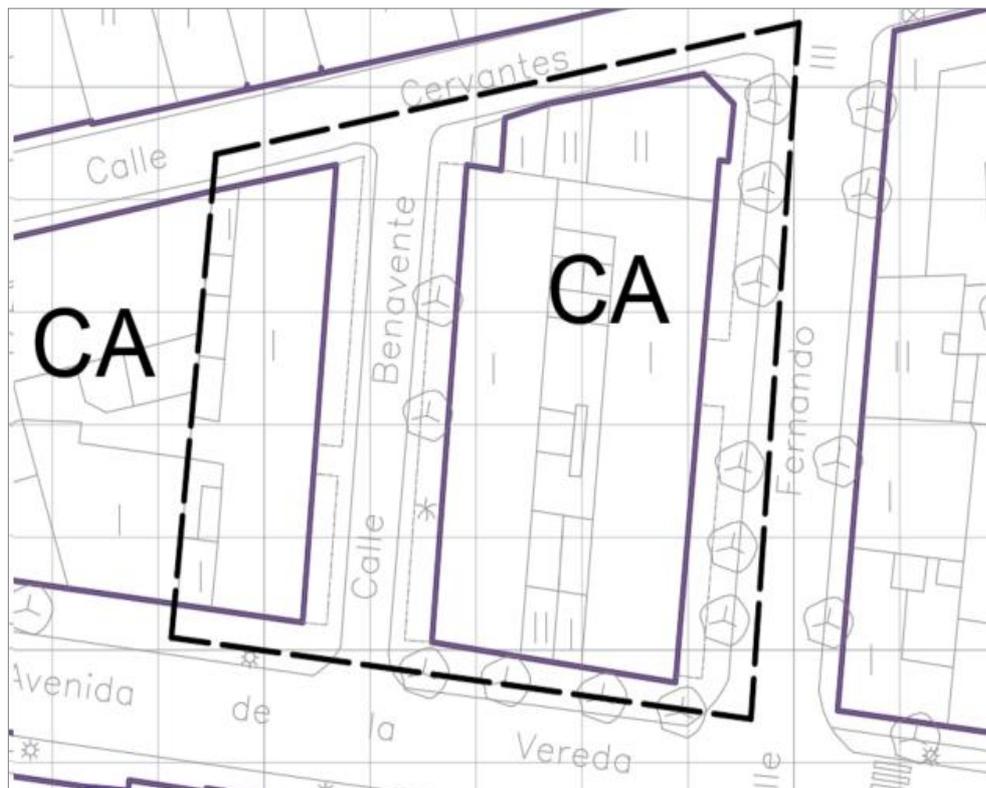
El plano de alineaciones OD1 establece la alineación en el ámbito objeto de esta Modificación, en las fachadas de los edificios existentes, no en el límite de la parcela, donde se ubican los vallados exteriores que delimitan los jardines privados; dejando esta franja privada destinada a jardín.

Propuesta de modificación:

Se propone por tanto **modificar las alineaciones grafiadas en el plano OD1**, en el grupo de viviendas de la Calle Jacinto Benavente y Fernando III adaptándolas al límite real de las parcelas existentes.

3.2.2. CAMBIO DE CALIFICACIÓN DEL ÁMBITO, PASANDO DE CASCO ANTIGUO A UNIFAMILIAR - UNI Y MODIFICACIÓN DE ESTA ORDENANZA ZONAL

Conforme se ha expuesto en el apartado 1.2.2 de la Memoria Informativa, se considera incorrecta la calificación prevista por el POM para estas parcelas, esto es, Casco Antiguo (CA).



Como se ha expuesto anteriormente, en las parcelas delimitadas por la C/ Jacinto Benavente, C/ Cervantes, C/ Fernando III y Avda de la Vereda existe un grupo de viviendas de tipología constructiva similar, calificadas por el Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de 2017 como Ordenanza Zonal Casco Antiguo.

La tipología constructiva consiste en un patio privado de entrada, una planta baja con un volumen a dos aguas, y un patio trasero.



Sin embargo, la ordenanza Casco Antiguo establece una edificación con tipología alineada a vial, adosada a medianeras y 3 plantas más ático retranqueado (4 plantas).

Lo que significa que de aplicarse esta ordenanza tal y como está regulada en el POM en el conjunto de viviendas de la Calle Jacinto Benavente y Fernando III, y de establecerse la alineación en el límite de la parcela, se obtendría un resultado nefasto para esta promoción de viviendas, desde el punto de vista del paisaje urbano, pues podrían aparecer edificaciones alineadas a vial (con edificación justo en el lindero frontal de la parcela) con una altura de 4 plantas, excesiva en un entorno de una planta.

Por otro lado, existe demanda entre los vecinos de esas calles en cuanto a compatibilizar la estética de los edificios con la funcionalidad de las viviendas.

Es por todo ello por lo que se considera oportuno sustituir en este entorno la Ordenanza Zonal Casco Antiguo por la Ordenanza Zonal Unifamiliar (UNI), adaptándola a las características de las edificaciones de las calles Jacinto Benavente y Fernando III el Santo.

Y dado que esta ordenanza no se adapta exactamente a la realidad existente, se crea un nuevo grado en dicha Ordenanza Zonal Unifamiliar UNI, dentro de la ZOU Casco, que contemple sus características originales y las posibilidades de crecimiento acorde a esa configuración original.

Con este nuevo grado dentro de la tipología de viviendas unifamiliares, se pretende conservar la primera parte del volumen principal de la vivienda con la configuración actual, permitiendo aumentar el volumen a partir de la cumbrera existente en las viviendas, aunando de esta forma la estética con la funcionalidad.

Se permitirá una edificación secundaria en planta baja en el espacio de los patios, así como mayor ocupación, con objeto de compensar la edificabilidad eliminada por el cambio de ordenanza zonal de aplicación.

Propuesta de modificación:

Como consecuencia de lo anterior, **se produce el cambio de ordenanza zonal** en este grupo de viviendas, de Casco Antiguo - CA a **Ordenanza Zonal Unifamiliar - UNI, creándose un grado nuevo**, modificándose para ello los **apartados 2, 3, 4, 5 y 7 de la misma**, según la redacción propuesta en el punto 5 de esta Modificación Puntual.

3.3. 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.

4. PLANOS DE ORDENACIÓN

4.1. PLANO CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES. OD-1_OD_2. HOJA 8-BIS DE 14

5. NORMAS URBANISTICAS

Se modifican los apartados 2, 3, 4, 5 y 7 de la Ordenanza Zonal Unifamiliar - UNI. Se reproduce el articulado original, y a continuación se establece el nuevo texto, marcando en rojo los textos que se modifican.

5.1. 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.

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 **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. (Texto que se deroga)

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

GRADO	Superficie mínima de parcela, m2	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 3. (Nueva redacción)

3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

GRADO	Superficie mínima de parcela, m2	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	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 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. (Texto que se deroga)

4. CONDICIONES DE VOLUMEN

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.

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 cumbrera será de 4,0 m. sobre la cara superior del forjado superior.

Apartado 4. (Nueva redacción)

4. CONDICIONES DE VOLUMEN

4.1. Edificabilidad

(OE): La edificabilidad de la parcela neta es de 1,2 m²e/m²s **en grado 1 y 2 y 1,5 m²e/m²s 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. (Texto que se deroga)

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

- *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.*

Apartado 5. (Nueva redacción)

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 Benavente 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. (Texto que se deroga)

7.- CERRAMIENTO DE PARCELAS

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

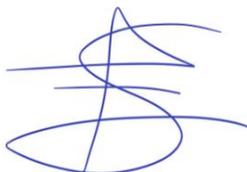
Apartado 7. (Nueva redacción)

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.

Bolaños de Calatrava, febrero 2024



Técnico Redactor: D. Isidro J. Zapata Romero

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.