

## administración local

### AYUNTAMIENTOS

#### BOLAÑOS DE CALATRAVA

##### ANUNCIO

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE BOLAÑOS DE CALATRAVA.

Aprobada definitivamente la Modificación Puntual nº 7 del Plan de Ordenación Municipal de Bolaños de Calatrava, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de agosto de 2024, 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 modifica el artículo 1.1.3. y 1.4.2 del Capítulo I, Título II, los apartados 5 y 7 de la Ordenanza Zonal Terciario - TER, y el artículo 1.1.1. del Título IV, quedando los mismos con el siguiente texto:

#### ARTÍCULO 1.1.3 DEL CAPÍTULO I, DEL TÍTULO II.

##### 1.1.3. Parcela mínima.

1. Es la establecida en este Plan de Ordenación Municipal o en el planeamiento de desarrollo como dimensión mínima a efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones.

2. Ninguna parcela existente con anterioridad a la aprobación del mencionado planeamiento general o de desarrollo se considerará inedificable por tener unas dimensiones inferiores a las de la parcela mínima.

3. Las parcelas con dimensiones inferiores a las mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

#### ARTÍCULO 1.4.2. DEL CAPÍTULO I, DEL TÍTULO II.

##### 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, cuando se trate de vivienda plurifamiliar y 6,00 metros de diámetro cuando se trate de vivienda unifamiliar.

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.

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>

**ORDENANZA ZONAL TERCIARIO - TER.****Apartado 5.****5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.****5.1. Ocupación máxima.**

Ocupación sobre rasante: 80%.

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

**5.2. Alineaciones y Retranqueos.**

Cuando exista retranqueo, este será de un mínimo de 3,00 m.

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

Notas de las tablas de usos del apartado 7. Usos compatibles.

Usos pormenorizados de la edificación Terciaria.

PRE = MAYORITARIO

COM = COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificable

100 = COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1 = COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a Continuación)

**NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA TERCIARIO:**

1. Solamente asociado a explotación agrícola o ganadera con edificación de ese uso ya existente en la misma parcela. No podrá superar el 20% de la edificabilidad destinada a uso terciario, con un límite máximo de 200 m<sup>2</sup> edificados y deberá cumplir con las condiciones de la ordenanza unifamiliar.

2. Sólo en edificio exclusivo, con parcela superior a 2.500 m<sup>2</sup>

3. Disco-bar y Discotecas. Sólo por autorización municipal previa justificación de la seguridad del área, garantía de acceso y ausencia de ruido incompatible con el uso residencial de áreas cercanas.

4. Centro Comercial: El Ayuntamiento podrá denegar este uso en caso de prever congestión de tráfico o aparcamiento no resoluble con medidas correctoras.

**ARTÍCULO 1.1.1. DEL TÍTULO IV.****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.

2. Son criterios del POM para la corrección de alineaciones:

- La ampliación o la uniformidad de secciones de calles para mejorar la fluidez del tráfico rodado, acceso a garajes o seguridad y mejora de las condiciones de accesibilidad peatonal.

- La uniformidad de alineaciones de fachadas en la manzana.

- La creación de chaflanes en esquina para mejorar la visibilidad.

- La diferencia entre la línea de 'alineaciones existentes suelo urbano' establecida en el 'Plano OD-1\_OD-2 de Calificación del suelo y gestión. Alineaciones y Rasantes' y la línea de edificación (según definición del punto 1.2.2. del Título II de las Normas Urbanísticas.

3. Cualquiera de estos criterios, apoyados por estudio específico que corrobore la conveniencia de su aplicación a cada caso concreto, será suficiente para motivar la corrección de alineaciones.

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>

4. En caso de que esa corrección de alineación produjese una merma de aprovechamiento privativo aplicando las normas de cálculo de aprovechamiento de la Ordenanza correspondiente, esa merma será acumulada automáticamente aumentando el fondo edificable, la ocupación, o en último extremo, admitiendo ático.

5. No se admite la corrección de alineaciones en edificios catalogados.

Lo que se hace público indicando que, contra la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual nº 7 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 pazo 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 29 de agosto de 2024.- El Alcalde, Miguel Ángel Valverde Menchero.

**Anuncio número 3238**

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.dipucl.es>