

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7**  
DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL  
DE BOLAÑOS DE CALATRAVA  
**MODIFICACIÓN DE DISTINTOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS**  
(ORDENACIÓN DETALLADA)

JUNIO DE 2024



AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS DE CALATRAVA

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

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

**INDICE**

0.1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN ..... 3

0.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN ..... 4

**1. MEMORIA INFORMATIVA..... 5**

1.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y LEGISLACIÓN DE REFERENCIA ..... 6

1.1.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.....6

1.1.2. LEGISLACIÓN DE REFERENCIA.....7

1.2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN..... 8

1.2.1. PARCELA MÍNIMA.....8

1.2.2. CONDICIONES DE LOS PATIOS .....8

1.2.3. CAMBIOS EN LA ORDENANZA ZONAL TERCIARIO –TER.....8

1.2.4. CORRECCIÓN DE ALINEACIONES .....9

1.3. ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL ..... 10

1.3.1. ARTÍCULO 1.1. DEL CAPÍTULO I, DEL TÍTULO II .....11

1.3.2. ARTÍCULO 1.4. DEL CAPÍTULO I, DEL TÍTULO II .....12

1.3.3. ORDENANZA ZONAL TERCIARIA DEL TÍTULO III .....14

1.3.4. ARTÍCULO 1.1. DEL TÍTULO IV .....17

**2. MEMORIA JUSTIFICATIVA..... 18**

2.1. NATURALEZA DE LA PRESENTE INNOVACIÓN ..... 19

2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES ..... 22

2.2.1. PARCELA MÍNIMA.....22

2.2.2. CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS .....24

2.2.3. MODIFICACIÓN DE ORDENANZA ZONAL TERCIARIA - TER .....28

2.2.4. CORRECCIÓN DE ALINEACIONES .....29

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NO ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ..... 31

**3. NORMAS URBANISTICAS ..... 33**

3.1. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 1.1.3 DEL DEL TITULO II .....35

3.2. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 1.4.2 DEL CAPÍTULO I, DEL TITULO II.....36

3.3. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL TERCIARIO – TER .....37

3.4. MODIFICACIÓN DE ARTÍCULO 1.1.1. DEL TÍTULO IV .....39

## 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 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 dar una nueva regulación normativa de cuatro aspectos concretos de las Normas Urbanísticas, incidiendo en la precisión de las definiciones y el articulado.

En primer lugar se precisa, dentro del *Título II, Capítulo I. Instrucciones Aclaratorias*, la definición de **parcela mínima**, en concreto el artículo 1.1.3. *Parcela mínima*, con el objeto de no dejar en situación de inedificables a las parcelas de menor tamaño a las establecidas como mínimas, existentes a la entrada en vigor del POM de 2017.

En segundo lugar, se modifica también, dentro del Capítulo anterior, el artículo 1.4.2. *Patios en edificación de uso residencial*, que regula los patios, al objeto de **diferenciar las dimensiones mínimas de patios en viviendas interiores unifamiliares y viviendas interiores plurifamiliares**; admitiéndose unas dimensiones inferiores en las primeras por considerarse excesiva las previstas en el Plan.

En tercer lugar, se introduce una modificación en la **Ordenanza Zonal Terciario TER** con la finalidad de establecer condiciones más flexibles sobre la ocupación y retranqueo de la edificación, y sobre la compatibilidad de usos recogida en el planeamiento de 2017.

Y en cuarto lugar, con el objeto de adaptar las alineaciones previstas en la planimetría del POM a la realidad del municipio, se modifica el artículo 1.1.1. *Corrección de alineaciones*, del *Título IV. Régimen urbanístico del suelo*, añadiéndose un criterio más que justifique la **corrección de las alineaciones**, para hacer coincidir éstas con la línea de edificación real, con objeto de subsanar los errores existentes en la cartografía utilizada por el POM; introduciéndose igualmente el criterio de "mejora de las condiciones de accesibilidad peatonal".

## 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 definitivo 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 m<sup>2</sup>c a 0,00 m<sup>2</sup>c. 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 una nueva normativa de algunos aspectos 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 6**, cuyo objetivo es realizar los cambios necesarios en la normativa y los planos del Plan, que permiten reconocer la realidad edificatoria del grupo de viviendas existentes en torno a la Calle Jacinto Benavente, cambiando la ordenanza de aplicación, pasando de Casco Antiguo CA a Ordenanza Zonal Unifamiliar UNI, con un grado específico para este ámbito; que contempla las características originales y las posibilidades de crecimiento acorde a esa configuración original. Esta Modificación Puntual se encuentra **actualmente en tramitación**, habiéndose iniciado la misma en el año 2024.

Por lo tanto, el presente documento constituye la **Modificación Puntual número 7** 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**

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. PARCELA MÍNIMA**

Las condiciones de las parcelas mínimas se establecen en el Artículo 1.1. PARCELAS apartado 1.1.3. Parcela Mínima, del Capítulo I, Título II, dentro de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

Según la regulación actual, este concepto se refiere a la "dimensión mínima para que un terreno sea edificable", lo que ha provocado que un gran número de parcelas existentes a la entrada en vigor del POM se deban considerar ineducibles, con el consiguiente perjuicio para la propiedad y para la imagen urbana.

Es por ello por lo que se ha considerado necesaria su modificación.

### **1.2.2. CONDICIONES 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 1.4.2. *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.

Cuando se trata de viviendas interiores, debe existir un patio de dimensiones tales que pueda inscribirse un círculo de 14 metros de diámetros, lo que en la práctica resulta excesivo, cuando se trata de viviendas unifamiliares; considerando necesario por tanto introducir la distinción entre vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar.

### **1.2.3. CAMBIOS EN LA ORDENANZA ZONAL TERCIARIO -TER**

La Ordenanzas Zonal Terciario - TER viene recogida en el Capítulo I. Ordenanzas Zonales del Título III - Ordenanzas Zonales de Edificación en el epígrafe relativo a esta tipología, recogiendo en 7 apartados las condiciones del mismo.

En la actualidad la Ordenanza Zonal Terciario afecta a zonas urbanas con edificaciones en muchos casos residenciales, alineadas a vial y adosadas a medianería.

Sin embargo, la regulación normativa de esta ordenanza prevé edificaciones aisladas, con una ocupación baja, de uso característico terciario, admitiéndose el residencial compatible en un porcentaje de la edificabilidad terciaria materializada; lo que en la práctica ha dejado edificaciones en situación de fuera de ordenación y limita las posibilidades de nuevas edificaciones residenciales acordes con las ya existentes.

Se modifican por tanto el Apartado 5 de esta ordenanza, admitiéndose mayor ocupación y tipología edificatoria adosada, estableciéndose una distancia mínima cuando existan retranqueos; así como las notas de las tablas de usos del Apartado 7, de modo que el porcentaje de edificabilidad residencial permitida se compute respecto a la totalidad de la edificabilidad de la parcela y no sobre la edificabilidad terciaria que se ejecute.

#### **1.2.4. CORRECCIÓN DE ALINEACIONES**

La definición de las alineaciones y línea de edificación se establecen en los artículos 1.1.5 y 1.2.2. del Título II, dentro de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal, contemplándose distintos supuestos de Corrección de Alineaciones dentro del artículo 1.1.1. del Título IV.

Habiéndose detectado numerosos errores gráficos en la planimetría del POM, con alineaciones erróneas, que no se corresponden con la realidad existente, se ha considerado necesario ampliar los criterios de corrección de alineaciones establecidos en el mencionado artículo 1.1.1. del Título IV.

En concreto, se añade un criterio más que justifique la corrección de las alineaciones, para hacer coincidir éstas con la línea de edificación real, con objeto de subsanar los mencionados errores existentes en la cartografía utilizada por el POM; y se modifica el criterio de comodidad del tráfico peatonal por el de mejora de las condiciones de accesibilidad peatonal.

### 1.3. ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual afecta, como se ha dicho, a los artículos 1.1.3 y 1.4.2. del Capítulo I, del Título II; y a los apartados 5.1, 5.2 y las notas de las tablas de uso del apartado 7 de la Ordenanza Zonal Terciario (TER), y el artículo 1.1.1 del Título IV.

Se adjunta a continuación la redacción vigente de los mencionados artículos, señalada en rojo la parte concreta de la redacción, afectada por la Modificación Puntual:

**1.3.1. ARTÍCULO 1.1. DEL CAPÍTULO I, DEL TÍTULO II**

La Modificación afecta en concreto al apartado 1.1.3. Parcela Mínima, que viene recogida en las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

<p><b>NORMAS URBANÍSTICAS</b></p> <p><b>CAPITULO I. INSTRUCCIONES ACLARATORIAS</b></p> <p>Las Instrucciones Aclaratorias constituyen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destine, y por las Normas particulares de la zona en que se localice. Son también de aplicación las condiciones de la Ordenanza Municipal de Edificación y de la Ordenanza Municipal de Urbanización.</p> <p><b>1.1. PARCELAS</b></p> <p><b>1.1.1. Parcela:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Suelo perteneciente a las clases de suelo urbano o urbanizable, de dimensiones iguales o superiores a la mínima, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico.</li> <li>2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.</li> </ol> <p><b>1.1.2. Solar:</b></p> <p>Para que una parcela sea considerada como solar ha de cumplir todas las condiciones señaladas en el Epígrafe 2.3 de la Disposición Preliminar del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU en adelante), Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> <p><b>1.1.3. Parcela mínima:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es la establecida en este Plan de Ordenación Municipal o en los Planes Parciales como dimensión mínima para que un terreno sea edificable, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.</li> <li>2. También, se admite en todos los casos como parcela edificable la existente en planeamientos de desarrollo con aprobación inicial anterior a la fecha de aprobación definitiva de este Plan de Ordenación Municipal.</li> <li>3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.</li> </ol> </div> <p><b>1.1.4. Linderos:</b></p> <p>Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.</p> <p>Según su posición respecto a la vía pública que le sirva de acceso se clasifican:</p> <p style="text-align: center;"><b>A.- Lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía pública que le</b></p>	<p><b>POM BOLAÑOS DE CALATRAVA</b></p> <p><b>AYUNTAMIENTO DE BOLAÑOS (C. Real)</b></p> <p>MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real</p> <p><b>CERTIFICA:</b> 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 Secretaría:</p> <p>Fdo.- Beatriz Laguna Revilla</p> 
--	--

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: +L2RMg6Yvow0x8F/oMB2  
Firmado por Arquitecto FERNANDO GALLEGO GUTIERREZ el 04/06/2024 14:03:22  
El documento consta de 40 página/s. Página 11 de 40

**1.3.2. ARTÍCULO 1.4. DEL CAPÍTULO I, DEL TÍTULO II**

La Modificación afecta en concreto al apartado 1.4.2. Patios en edificaciones de uso residencial, que viene recogido de esta forma en las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual nº 5.

Modificación Puntual 5 del Plan de Ordenación de Bolaños de Calatrava  
Mayo 2023

---

**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

---

Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava 45

**Modificación Puntual 5** del Plan de Ordenación de Bolaños de Calatrava

Mayo 2023

*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.*

**1.3.3. ORDENANZA ZONAL TERCIARIA DEL TÍTULO III**

La Modificación afecta en concreto a los apartados 5.1, 5.2. y a una de las Notas de la tabla de usos permitidos del apartado 7, de la Ordenanza Zonal Terciaria, del Título III – Ordenanzas Zonales de Edificación de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

NORMAS URBANÍSTICAS	POM BOLAÑOS DE CALATRAVA				
<b>ORDENANZA ZONAL TERCIARIA</b>	<b>TER</b>				
<p><b>1.- (OE): ÁMBITO</b></p> <p>El ámbito de aplicación de la Ordenanza corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como <b>TER</b>.</p> <p><b>2.- USO Y TIPOLOGÍA</b></p> <p>Uso global terciario, de Servicios terciarios dirigidos al uso público, con gran ocupación superficial. Incluye centros comerciales, áreas de oficinas, talleres de reparación de vehículos y naves de exposición y venta con escaparate, comercio y restaurantes en edificio exclusivo o compartido con hostelería, comercio mayorista; y recreativo.</p> <p>(OE): <u>Uso Global:</u> Terciario</p> <p><u>Usos Compatibles:</u> Los señalados en la tabla de Usos al final de esta Ordenanza.</p> <p><u>Tipología:</u> Edificación de tipología específica.</p> <p><b>3.- TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA</b></p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Superficie mínima:</td> <td>500 m2</td> </tr> <tr> <td>Frente mínimo:</td> <td>20,00 m.</td> </tr> </table> <p><b>4. CONDICIONES DE VOLUMEN</b></p> <p><b>4.1.- Edificabilidad</b></p> <p>(OE): La edificabilidad de las parcelas de este uso será:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) de 1,0 m2/m2 si no requiriese instrumento de desarrollo</li> <li>b) la existente si superase la de la letra anterior</li> <li>c) la que resulte del instrumento de desarrollo que califique este uso</li> </ul> <p><b>4.2. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima de la edificación</b></p> <p>El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta).</p> <p>Altura máxima: 10,00 metros.</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA</b></p> <p><b>5.1. Ocupación máxima</b></p> <p>Ocupación sobre rasante: 60%</p> </div>		Superficie mínima:	500 m2	Frente mínimo:	20,00 m.
Superficie mínima:	500 m2				
Frente mínimo:	20,00 m.				
 <p>MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real</p> <p><b>CERTIFICA:</b></p> <p>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>				
66					

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: +L2RMg6Yvow0x8F/oMB2  
Firmado por Arquitecto FERNANDO GALLEGO GUTIERREZ el 04/06/2024 14:03:22  
El documento consta de 40 página/s. Página 14 de 40

**NORMAS URBANÍSTICAS**

**POM BOLAÑOS DE CALATRAVA**

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

**5.2. Alineaciones y Retranqueos**

Al frente de parcela, y a todos los linderos: 5,0 metros salvo edificaciones existentes.

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.

En edificios de uso terciario comercial de nueva planta deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de superficie de uso comercial que supere los 500 m2 edificados.

En nuevos desarrollos con parcela de más de 1.000 m2 de suelo en total, deberá destinarse, además, una plaza de carga y descarga o de aparcamiento para camiones, de 50 m2 de titularidad privada, por cada 1.000 m2 de techo edificado o fracción.

**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

67

NORMAS URBANÍSTICAS

POM BOLAÑOS DE CALATRAVA

4.4.3. Administrativo – Institucional	100
4.4.4. Militar	--

Usos pormenorizados de la edificación Terciaria

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

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

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA TERCARIO:

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 m2 edificados y deberá cumplir con las condiciones de la ordenanza unifamiliar.
2. Sólo en edificio exclusivo, con parcela superior a 2.500 m2
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.

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

**1.3.4. ARTÍCULO 1.1. DEL TÍTULO IV**

La Modificación afecta al artículo 1.1.1. Corrección de alineaciones del Título IV.

<p><b>NORMAS URBANÍSTICAS</b></p> <p><b>1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ACTUACIONES EN CADA CLASE DE SUELO</b></p> <p>El Plan de Ordenación Municipal regula el ejercicio del derecho de propiedad y deberes urbanísticos con arreglo a la clasificación urbanística que establece para todos y cada uno de los predios del término municipal en los Planos OE.1- CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL, y OE.2- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE, de acuerdo a las definiciones del Título IV del TRLOTAU.</p> <p>La Memoria Justificativa del Plan de Ordenación Municipal justifica la delimitación de las clases y categorías de suelo urbano, urbanizable y rústico del término municipal de Bolaños de Calatrava.</p> <p>El régimen urbanístico de la propiedad del suelo de cada clase establecida por el POM es el que señala el Título Cuarto del TRLOTAU, con las condiciones establecidas en cada caso por el planeamiento.</p> <p style="text-align: center;"><u><b>1.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b></u></p> <p>(OE): En suelo urbano consolidado, en terrenos que hubieran obtenido la condición de solar, será de aplicación la Ordenanza que corresponda, indicada en los Planos de Ordenación Detallada del POM.</p> <p><b>1.1.1. Corrección de alineaciones</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol>	<p><b>POM BOLAÑOS DE CALATRAVA</b></p>
--	--

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 comodidad del tráfico peatonal,
  - la uniformidad de alineaciones de fachadas en la manzana
  - la creación de chaflanes en esquina para mejorar la visibilidad

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.
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.



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 85

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: +L2RMg6Yvow0x8F/oMB2  
Firmado por Arquitecto FERNANDO GALLEGO GUTIERREZ el 04/06/2024 14:03:22  
El documento consta de 40 página/s. Página 17 de 40

## 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.LOTAU 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.LOTAU *“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.

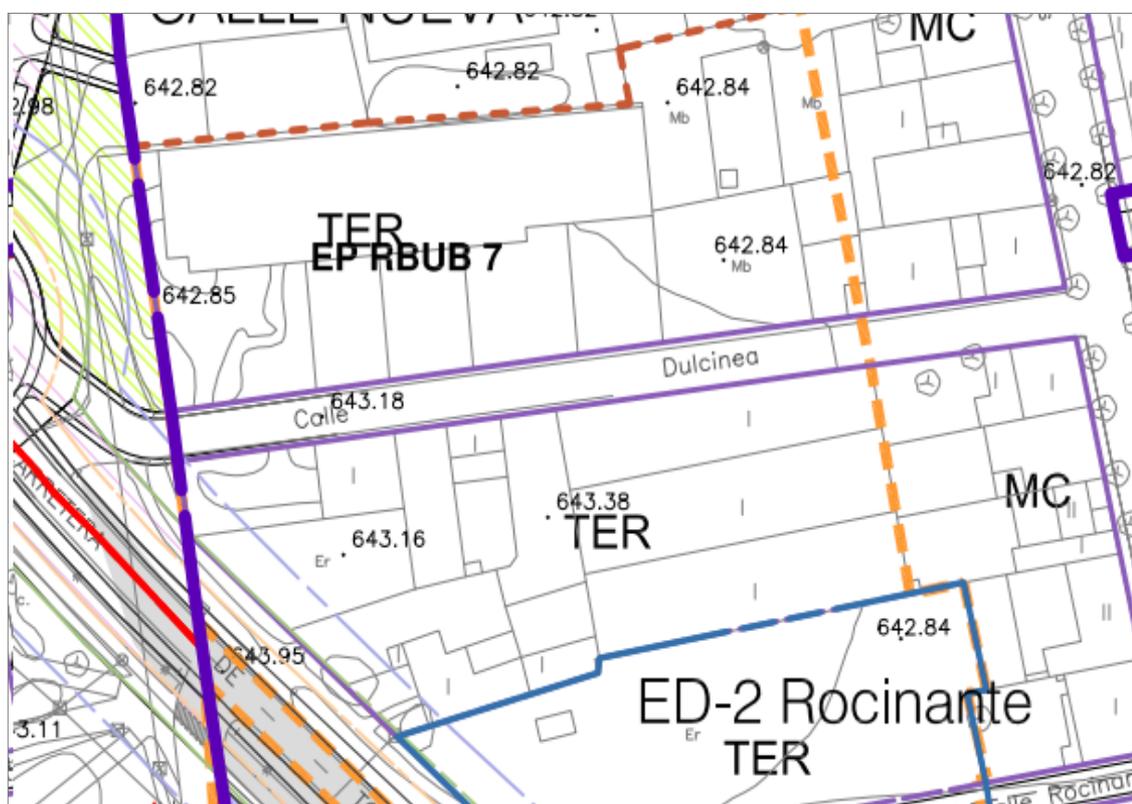
## 2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

### 2.2.1. PARCELA MÍNIMA

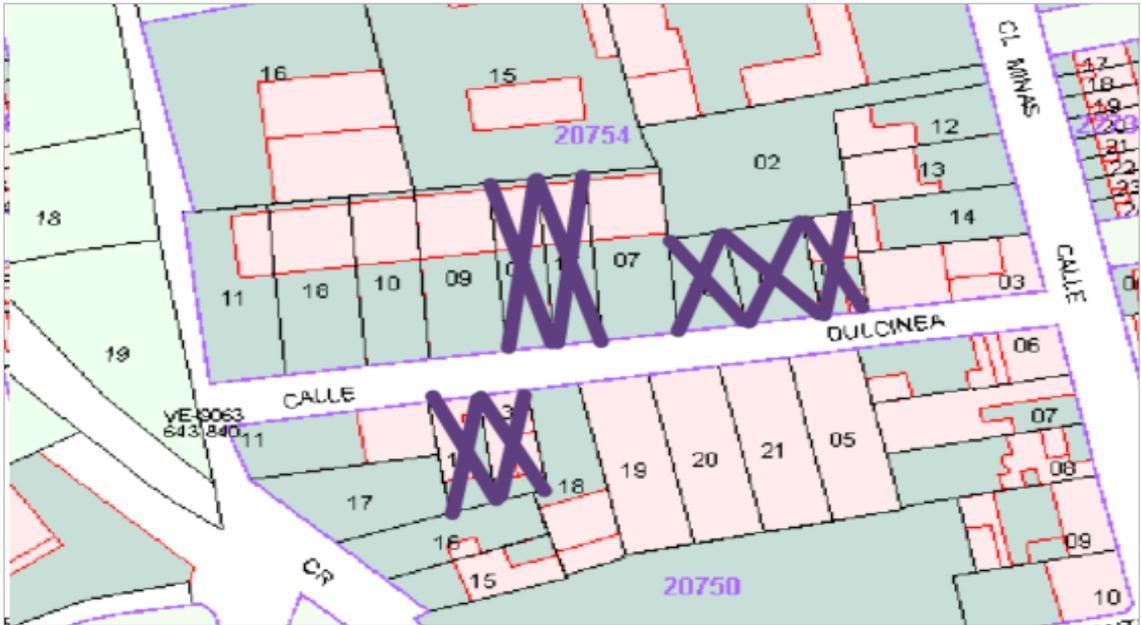
Conforme se ha expuesto en el apartado 1.2.1 de la Memoria Informativa, la regulación actual del artículo 1.1.3. (Título II, Capítulo I), ha provocado que un gran número de parcelas existentes a la entrada en vigor del POM se deban considerar in edificables, con el consiguiente perjuicio para la propiedad y para la imagen urbana.

La modificación propuesta permitirá que se puedan edificar las parcelas de tamaño inferior al establecido en el POM, existentes antes del momento de su aprobación. De otra forma podrían quedar, como se ha dicho, en situación de no ser edificables, lo cual no era la intención en la aprobación del documento urbanístico.

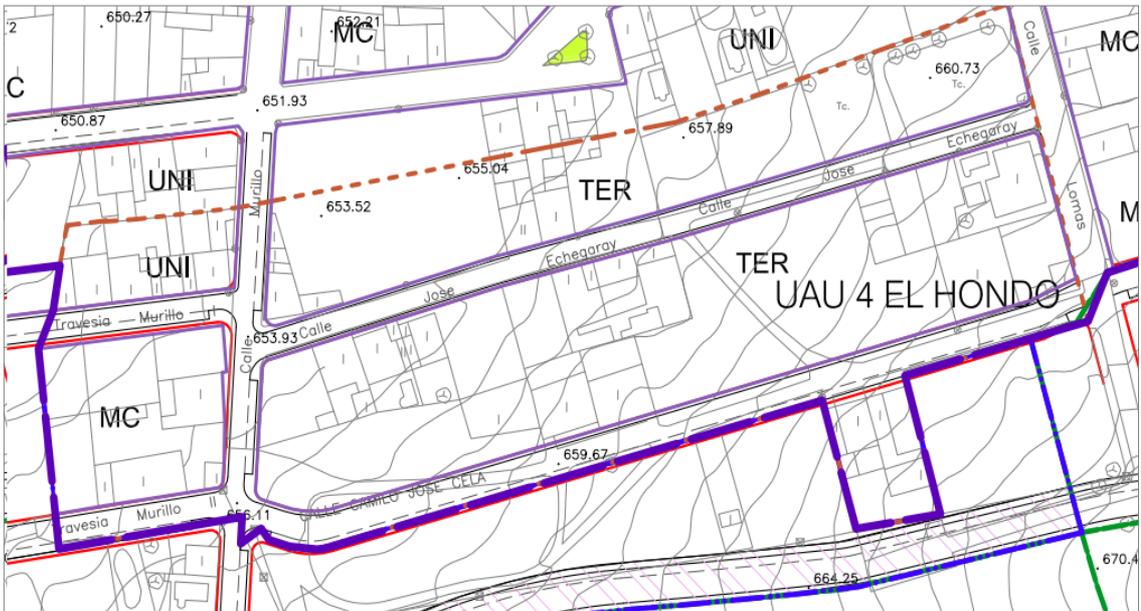
A modo de ejemplo, se analiza la zona de la C/ Dulcinea, donde se da la circunstancia descrita, con parcelas de inferior tamaño al previsto en la correspondiente ordenanza de zona, siendo el parcelario el grafiado en la imagen adjunta, de la planimetría del POM:



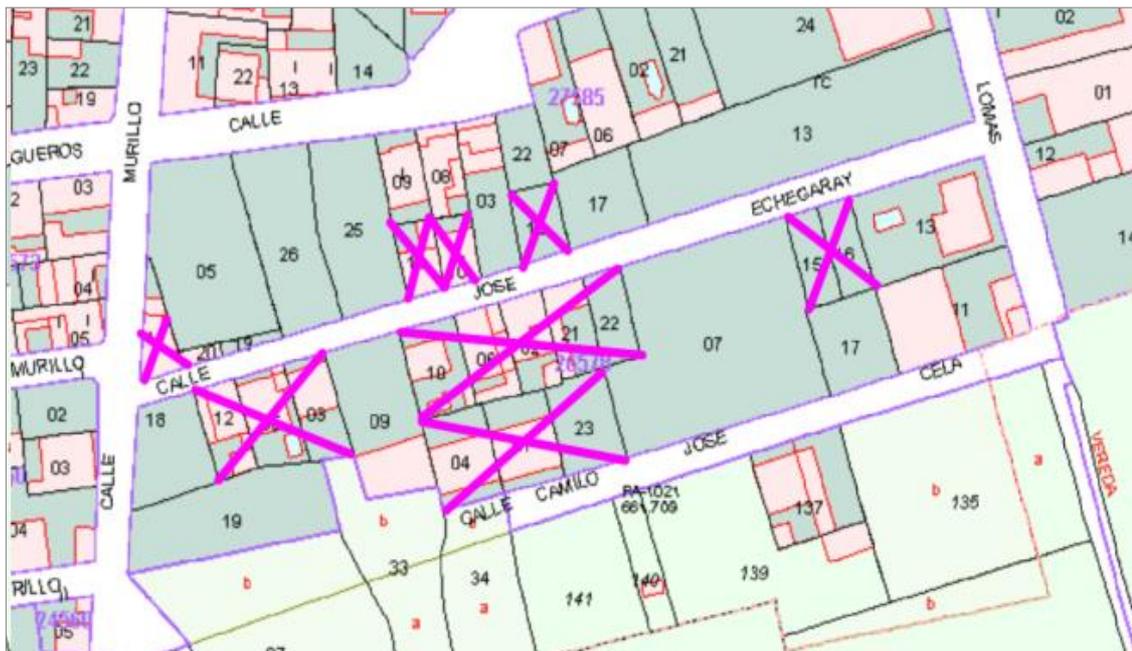
Haciendo un análisis de la zona se observa que hasta 7 parcelas no cumplirían esta condición de superficie mínima.



Al igual que ocurre en las Calles José Echegaray y Camilo José Cela.



Donde hasta un total de 17 parcelas no cumplirían dicha condición.



Propuesta de modificación:

Como consecuencia de lo anterior, **se modifica el artículo 1.1. del Capítulo I. Instrucciones aclaratorias, del Título II de las Normas Urbanísticas del POM**, según la redacción propuesta en el punto 3 de esta Modificación Puntual; en concreto:

- **Apartado 1.1.3. Parcela mínima**

**2.2.2. CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS**

Conforme se ha expuesto en el apartado 1.2.2 de la Memoria Informativa, las condiciones fijadas por la normativa actual, en el artículo 1.4.2. (Título II, Capítulo I), para las viviendas interiores, tanto plurifamiliares como unifamiliares, es que al menos una estancia vividera (salón, estar o dormitorio) vuelque a un patio donde pueda inscribirse un círculo de 14 metros de diámetro.

Si se tiene en cuenta que las calles del tejido urbano histórico de Bolaños de Calatrava tienen anchuras que oscilan entre los 6 y 7 metros de sección y que en ocasiones puede llegar a reducirse a los 5 metros o menos de sección, se concluye que para viviendas interiores se exige un patio de dimensiones mínimas entre paredes enfrentadas de 14 metros, mientras que en viviendas exteriores, las habitaciones vividera en muchos casos vuelcan a calles con una sección muy inferior, de entre 5 y 7 metros, como se ha dicho.

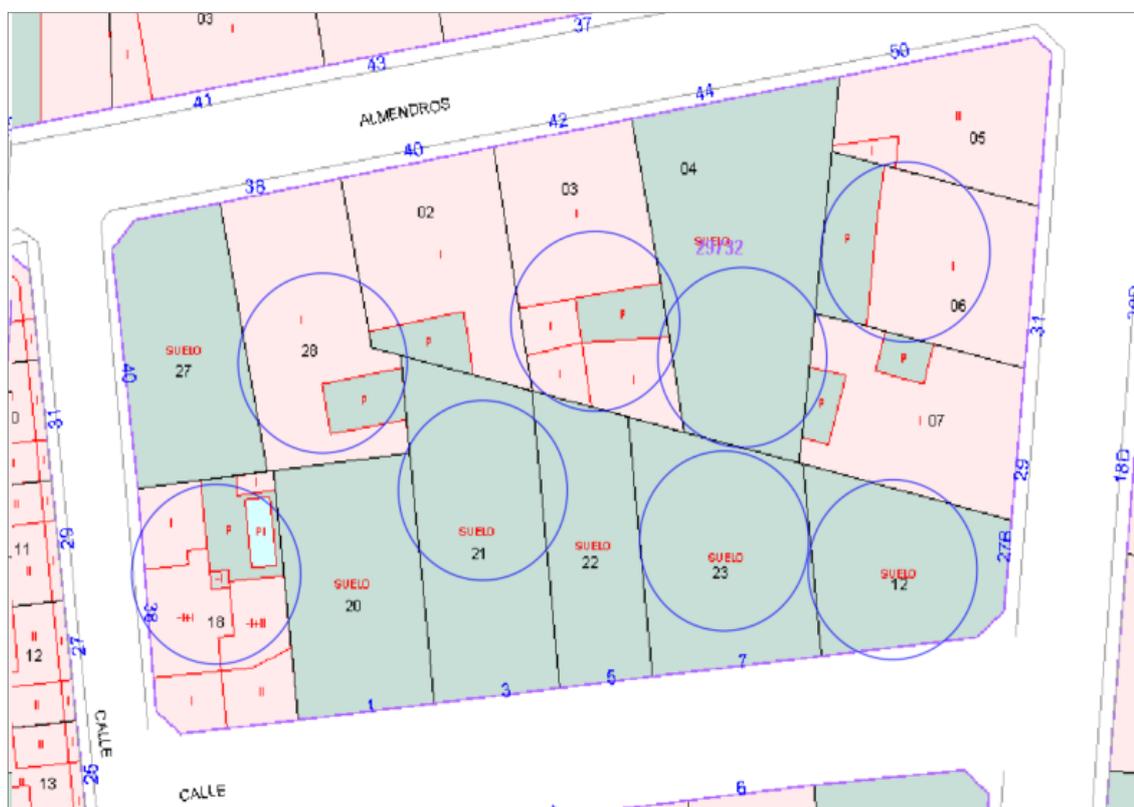
Es por ello por lo que se considera necesario adaptar este parámetro urbanístico, de modo que la sección del patio en viviendas interiores sea parecido a la sección de los viales a los que vuelcan las viviendas exteriores.

Por otro lado, debido al tipo de parcelación predominante en el municipio, donde se permiten hasta 5 metros de fachadas en nuevas parcelaciones, se detectan gran cantidad de manzanas donde de forma generalizada, por el tamaño y disposición de las mismas es imposible inscribir un diámetro de 14 metros en parcelas unifamiliares.

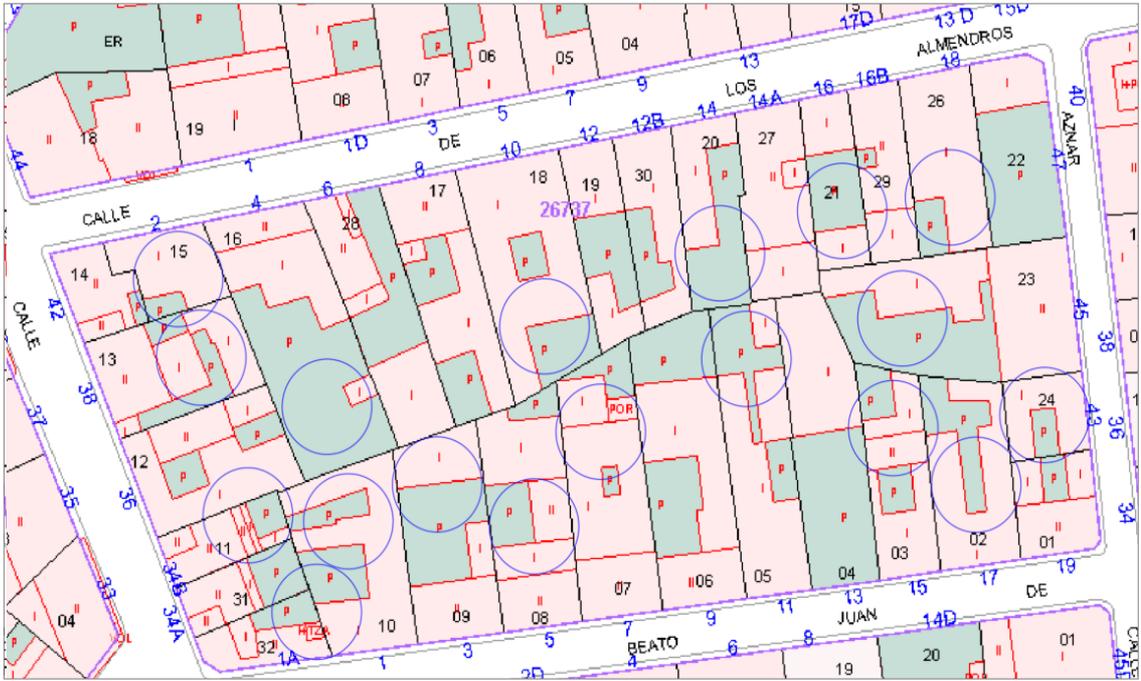
A continuación se realiza un pequeño ejemplo en dos manzanas elegidas al azar, donde se observa el efecto de inscribir un círculo de 14 metros de diámetro, y a continuación un círculo de 6 metros de diámetro.

En concreto las delimitadas por las calles Almendros, La Fuente, y Don Quijote:

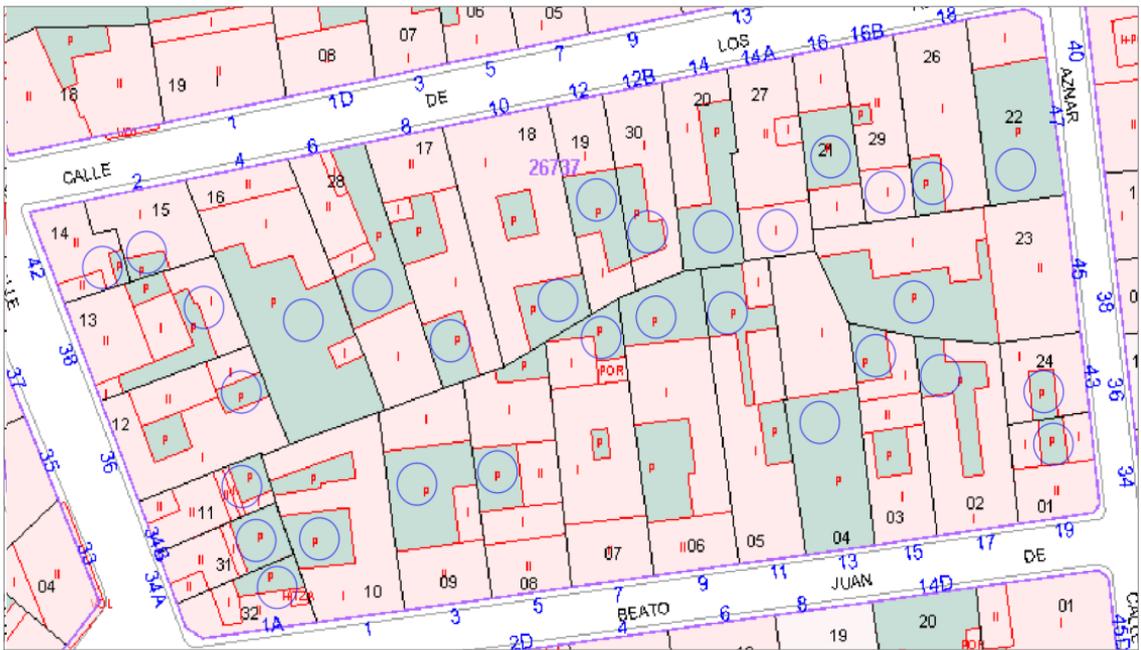
Circulo de 14 metros de diámetro:







Círculo de 6 metros de diámetro:



Por lo tanto, se considera necesario modificar el tamaño del patio en viviendas interiores, cuando estas sean unifamiliares, para adaptarlo tanto al tamaño de las parcelas como a la anchura media de una parte importante de los viales del núcleo urbano, que es de 6,00 metros; haciendo similar por tanto las condiciones de ventilación e iluminación para los espacios que dan al vial público con los que tienen orientación al patio de la vivienda interior.

Se hará por tanto una distinción entre viviendas unifamiliares, como se ha dicho con patios donde se pueda inscribir un círculo de 6 metros de diámetro, y viviendas plurifamiliares, que

mantendrán la obligación de prever patios donde se pueda inscribir un círculo de 14 m., por considerarse en este último caso necesario un patio de mayores dimensiones, por existir distintas viviendas cuyo espacio principal exterior para iluminación y ventilación será el mencionado patio.

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; en concreto se modifica:

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

### **2.2.3. MODIFICACIÓN DE ORDENANZA ZONAL TERCIARIA - TER**

Conforme se ha expuesto en el apartado 1.2.3 de la Memoria Informativa, en la actualidad la Ordenanza Zonal Terciario (TER) afecta a zonas urbanas con edificaciones en muchos casos residenciales, alineadas a vial y adosadas a medianería.

Sin embargo, la regulación normativa de esta ordenanza prevé edificaciones aisladas, con una ocupación baja, de uso característico terciario, admitiéndose el residencial compatible en un porcentaje de la edificabilidad terciaria materializada; lo que en la práctica ha dejado edificaciones en situación de fuera de ordenación y limita las posibilidades de nuevas edificaciones residenciales acordes con las ya existentes.

Se considera oportuno por tanto modificar el Apartado 5 de esta ordenanza, admitiéndose mayor ocupación, hasta el 80%, y tipología edificatoria adosada, compatible con la aislada, estableciéndose una distancia mínima de 3 metros cuando existan retranqueos.

Se modifican también las notas de las tablas de usos del Apartado 7, de modo que el porcentaje de edificabilidad residencial permitida se compute respecto a la totalidad de la edificabilidad de la parcela y no sobre la edificabilidad terciaria que se ejecute.

En concreto, se admitirá que el 50% de superficie compatible residencial permitida en la actualidad por el POM se mida, como se ha dicho, respecto a la superficie "edificable" y no respecto a la superficie "edificada", algo que no altera las condiciones de edificabilidad, pero sí facilita la gestión y materialización de las edificaciones.

Propuesta de modificación:

Como consecuencia de lo anterior, **se modifica la Ordenanza Zonal Terciario - TER**, según la redacción propuesta en el punto 3 de esta Modificación Puntual; en concreto:

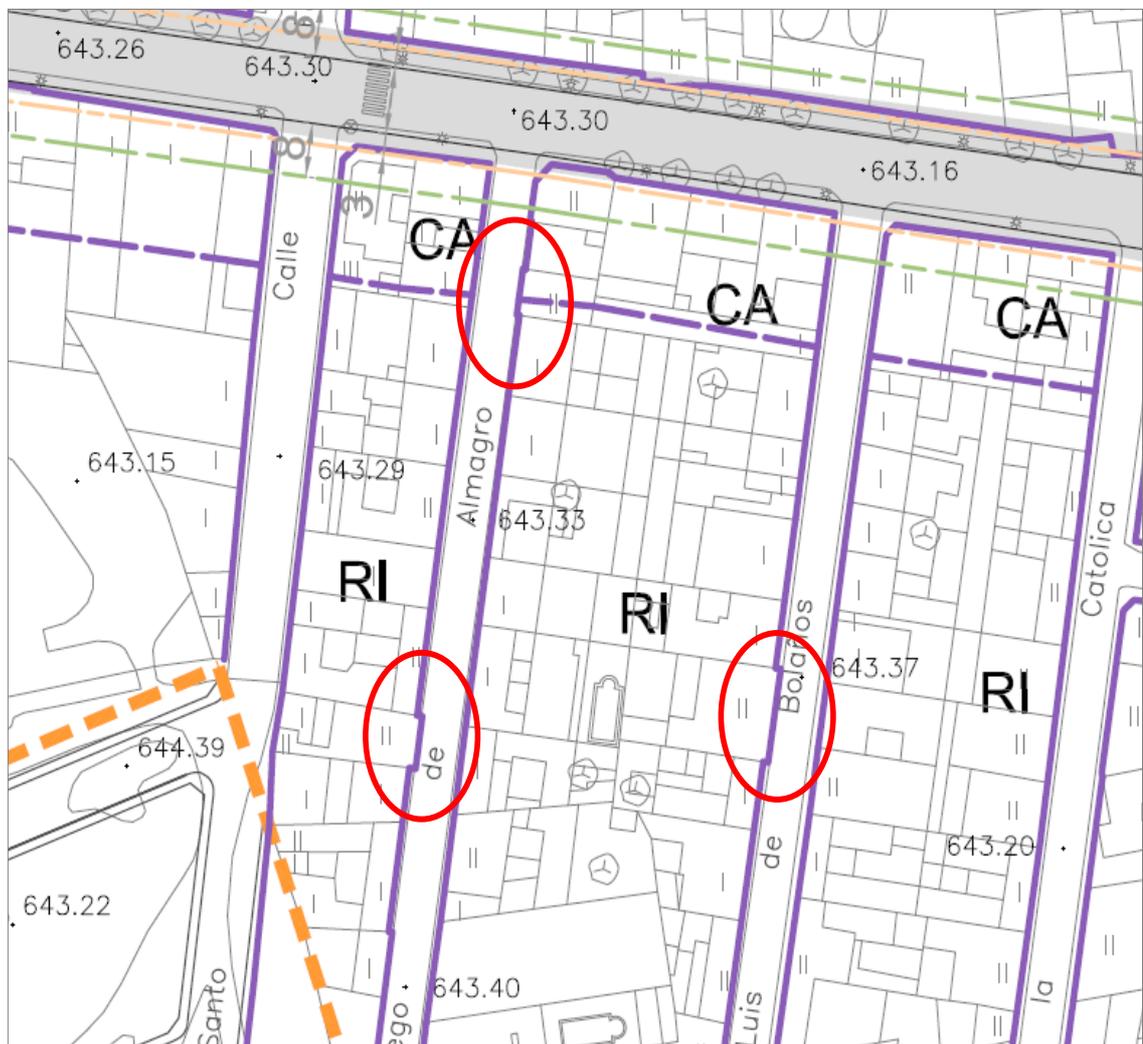
- **Apartado 5.1. Ocupación máxima**
- **Apartado 5.2. Alineaciones y Retranqueos**
- **Notas de las tablas de usos del Apartado 7. Usos Compatibles**

## 2.2.4. CORRECCIÓN DE ALINEACIONES

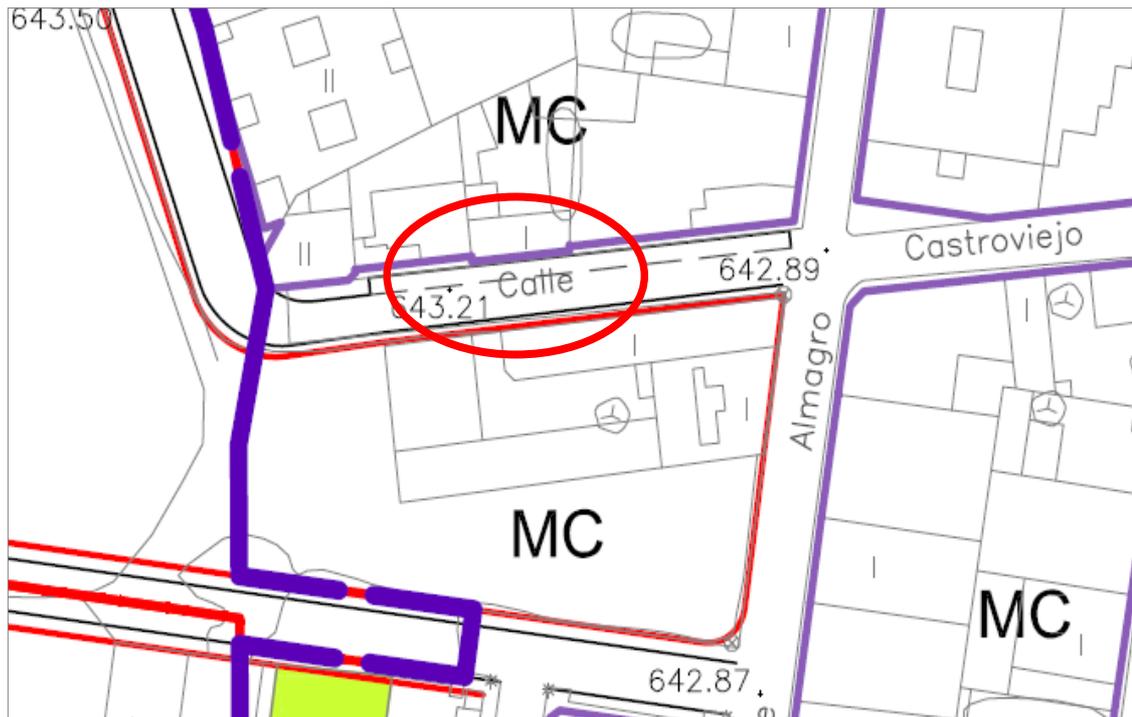
Conforme se ha expuesto en el apartado 1.2.4 de la Memoria Informativa, la definición de las alineaciones y línea de edificación se establecen en los artículos 1.1.5 y 1.2.2. del Título II, de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal, contemplándose distintos supuestos de Corrección de Alineaciones dentro del artículo 1.1.1. del Título IV.

El artículo 1.1.5. *Alineaciones* define estas alineaciones como las líneas que se fijan como tales en los Planos de ordenación, en concreto, en la serie de planos "OD-1\_OD-2. Calificación del suelo y gestión. Alineaciones y rasantes", donde vienen grafiadas las "Alineaciones Existentes\_Suelo Urbano".

Analizados dichos planos se observa un gran número de parcelas donde la alineación grafiada, en edificaciones alineadas a vial, no se corresponden con el plano de la fachada realmente existente, sino con la proyección de cuerpos volados de la fachada, o con otras líneas existentes en la cartografía, que no reflejan la alineación real de la parcela; como ocurre, por ejemplo, en las calles Diego de Almagro y Fray Luis de Bolaños:



Otro ejemplo en la C/ Castroviejo:



Considerando en estos casos que se trata de errores de las alineaciones provocado en ocasiones, como se ha dicho, por la existencia de cuerpos volados, o por imprecisiones de la cartografía utilizada, se considera oportuno incluir un nuevo criterio para la corrección de alineaciones prevista en el artículo 1.1.1.

En concreto, se añade un criterio más que justifique la corrección de las alineaciones, para hacer coincidir éstas con la alineación real, con objeto de subsanar los mencionados errores existentes en la cartografía utilizada por el POM.

Por otro lado, se corrige la redacción de otro de los criterios existentes en el punto 2 del artículo 1.1.1. que habla de "comodidad del tráfico peatonal", considerándose más acertado el criterio de "mejora de las condiciones de accesibilidad peatonal".

Propuesta de modificación:

Como consecuencia de lo anterior, **se modifica el artículo 1.1.1. Corrección de alineaciones, del Título IV de las Normas Urbanísticas del POM**, según la redacción propuesta en el punto 3 de esta Modificación Puntual, en concreto:

- **1.1.1. Corrección de alineaciones, apartado 2.**

## 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 URBANISTICAS

Se modifica el artículo 1.1.3. y 1.4.2 del Capítulo I, Título II, y los apartados 5, y 7 de la Ordenanza Zonal Terciario – TER, y el artículo 1.1.1. del Título IV.

A continuación se reproduce el articulado original vigente y el nuevo texto, marcando en rojo los textos que se modifican.

### 3.1. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 1.1.3 DEL DEL TITULO II

#### 1.1.3. Parcela mínima (Texto que se deroga)

1. *Es la establecida en este Plan de Ordenación Municipal o en los Planes Parciales como dimensión mínima para que un terreno sea edificable, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.*
2. *También, se admite en todos los casos como parcela edificable la existente en planeamientos de desarrollo con aprobación inicial anterior a la fecha de aprobación definitiva de este Plan de Ordenación Municipal.*
3. *Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.*

#### 1.1.3. Parcela mínima (Nueva redacción)

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.*

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

#### 1.4.2. Patios en edificación de uso residencial (Texto que se deroga)

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.

#### 1.4.2. Patios en edificación de uso residencial (Nueva redacción)

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.

### 3.3. MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA ZONAL TERCIARIO - TER

#### **Apartado 5** (texto que se deroga)

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

###### 5.1. Ocupación máxima

Ocupación sobre rasante: 60%

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

###### 5.2. Alineaciones y Retranqueos

Al frente de parcela, y a todos los linderos: 5,0 metros salvo edificaciones existentes.

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

#### **Apartado 5.** (Nueva redacción)

##### 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** (texto que se deroga)

Usos pormenorizados de la edificación Terciaria

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

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.

### **Notas de las tablas de usos del apartado 7 Usos Compatibles** (Nueva redacción)

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.

### 3.4. MODIFICACIÓN DE ARTÍCULO 1.1.1. DEL TÍTULO IV

#### 1.1.1. Corrección de alineaciones (texto que se deroga)

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 comodidad del tráfico peatonal,
- la uniformidad de alineaciones de fachadas en la manzana
- la creación de chaflanes en esquina para mejorar la visibilidad

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.

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.

#### 1.1.1. Corrección de alineaciones (Nueva Redacción)

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.
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.