

administración local

AYUNTAMIENTOS

ALCÁZAR DE SAN JUAN

El Pleno de la Corporación Local de Alcázar de San Juan, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de Julio de 2022, aprobó inicialmente las siete Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbana de Alcázar de San Juan de conformidad con la última versión técnica presentada de fecha Junio 2022 que afectaban a diversos artículos de las Normas Urbanísticas teniendo por objeto la concreción y/o aclaración de determinados parámetros urbanísticos cuyo detalle es el siguiente:

Modificación Puntual 1/2019.- Alturas de la Edificación.

Modificación del artículo 3.1.2.5.: Condiciones de volumen y forma de los edificios: Altura máxima edificable y número de plantas. Cuadro de alturas máximas permitidas según las zonas

Modificación puntual 2/2019. Composición de fachada.

Composición de fachadas Modificación del artículo 3.1.5. Características Estéticas de la ordenación, de la edificación y de su Entorno. Condiciones ambientales y estéticas, en el Punto 3.1.5.1.

Condiciones generales. Fachadas, y del Artículo 3.1.2 edificación. condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno en el Punto 3.1.2.3 condiciones de ocupación de la parcela por la edificación: situación respecto a la alineación y Los linderos, superficie máxima edificable, ocupación En planta baja, cuerpos volados, balcones y miradores.

Modificación puntual 3/2019. Aparcamientos.

Aparcamientos. Apartado 3.1.1.1.5. Accesos comunes a viviendas del artículo 3.1.1.1 Uso Residencial Apartado 3.1.1.6. Dotación de aparcamientos del artículo 3.1.1.1 Uso residencial Apartado 3.1.1.2.2.4. Dotación de aparcamientos del artículo 3.1.1.2 Uso Industrial Apartado 3.1.1.3.1. Condiciones de hospedaje del artículo 3.1.1.3 Uso terciario Apartado 3.1.1.3.2. Condiciones del comercio del artículo 3.1.1.3 Uso terciario Apartado 3.1.1.3.3. Condiciones de las oficinas del artículo 3.1.1.3 Uso Terciario Apartado 3.1.1.4.1. Definición y clases; alcance de la calificación dotacional; Compatibilidad de usos; sustitución de los usos dotacionales existentes; plazas De aparcamiento y carga y descarga 3.1.1.4 uso dotacional Apartado 3.1.4. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios: agua, energía, comunicación, evacuación, confort, aparcamientos y garajes en los Edificios. Condiciones de seguridad.

Modificación puntual 4/2019. Condición de ocupación de casco residencial. Ficha 1.4.

Condiciones de ocupación en zona casco residencial 4. Modificación del artículo 3.1.6 normas particulares de Suelo urbano. Ficha de zonas de ordenación y unidades de actuación en el apartado zona de ordenación: 1.4 . Nombre: casco residencial 4.

Modificación puntual 5/2019. Condiciones retranqueo chalets residenciales. Ficha 1.1.

Retranqueos a linderos zona chalets residenciales 1.1. Modificación del artículo 3.1.6 normas particulares de Suelo urbano. Ficha de zonas de ordenación y unidades de actuación en el apartado zona de ordenación: 1.1 Nombre: chalets residenciales (casas de la Párraga y El Molino)

Modificación puntual 6/2019. Alineación Industria escaparate.

Retranqueos a linderos industria de servicios 2.2 Modificación del artículo 3.1.6 normas particulares de Suelo urbano. Ficha de zonas de ordenación y unidades de actuación en el apartado zona de

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

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

ordenación: 2.2. Nombre: industria de servicios.

Modificación puntual 7/2019. Condiciones para la actividad de ganadería intensiva.

Condiciones para la actividad de ganadería intensiva. Modificación del las fichas 8.1 a 8.4 y 9.1 del artículo 3.3 Suelo no urbanizable.

De acuerdo con el artículo 37 del TRLOTAU y el artículo 136.3 del Reglamento de Planeamiento se procede a elevar el acuerdo de aprobación inicial a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva dictándose ORDEN de 10 de Enero de 2024 por la que se aprueban definitivamente las siete modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbana.

A continuación se procede a la publicación íntegra del articulado resultante aprobado de forma definitiva.

Textos normativos:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCÁZAR DE SAN JUAN.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1/2019.

ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.1.2.5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS: ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE Y NÚMERO DE PLANTAS. CUADRO DE ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS SEGÚN LAS ZONAS.

ARTÍCULO 3.1.2.5

3.1.2.5- Condiciones de volumen y forma de los edificios: altura máxima edificable y número de plantas.

3.1.2.5.1.- Definiciones

Son las condiciones que definen la organización de la forma y los volúmenes de las construcciones. Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que alteren las características de los edificios que en este capítulo se señalan; son establecidas en cada caso para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe. Definiremos:

Sólido capaz es el volumen definido por el planeamiento dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Altura del edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y el número de plantas del edificio, o la relación entre la altura en metros y el ancho de la calle.

Cota de origen y referencia sirve de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota 0. Cuando por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

La altura en unidades métricas podrá medirse hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

- Altura de cornisa: la que se mide desde la cota de origen hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.
- Altura de coronación: hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.
- Altura total: la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
- Altura en número de plantas: es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja. A tal efecto se considerará sótano la planta cuyo forjado de techo tenga la cara inferior por debajo de la rasante oficial y semisótano la planta cuyo forjado de techo

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>



tenga la cara inferior a menos de 105 centímetros sobre la rasante oficial. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja estará a una altura mínima de 250 centímetros sobre la rasante oficial.

3.1.2.5.2.- Volumen máximo edificable.

Se define así a la envolvente definida por los siguientes parámetros

Línea de edificación:	Línea teórica de situación de cara exterior de la edificación respetando los retranqueos en su caso	A-A'
Altura máxima de cornisa:	Variable en función del número de plantas permitido	B
Plano máximo de vuelo de la edificación	Variable	C-C'
Altura máxima de coronación	Variable en función del número de plantas permitido	J
Altura de cumbrera	Variable en función del número de plantas permitido	F
Vuelo máximo de alero:	30 cm en todos los casos	D-E
Altura mínima de vuelos:	340 cm sobre la rasante de la acera	
Pendiente máxima de faldón de cubierta:	30 grados sexagesimales	
Cara inferior Ultimo Forjado	Ultimo Forjado horizontal posible con un espesor máximo de 30 cm (sin revestimientos ni aislamientos)	
Cara superior forjado de cubierta	Plano superior del elemento estructural inclinado de cubierta con un espesor máximo de 30 centímetros (sin aislamientos ni elementos de cobertura)	
Superficie útil computable bajo planos inclinados	Todas las de altura libre igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros medidos entre el suelo terminado y la cara inferior terminada del plano inclinado de cubierta	
Superficie construida computable bajo planos inclinados	La resultante de aplicar a la superficie útil computable en planta bajo plano inclinado sin descontar tabiquerías ni elementos puntuales, un coeficiente de mayoración de uno con veinte (1.20)	

Traslación de los parámetros para la obtención del volumen máximo edificable

Definido el plano teórico de fachada (coincidente con la alineación o afectado por retranqueo) se genera el plano A-A'.

Desde el punto de rasante (artículo 3.1.2.2 P.G.O.U.) y tomando la altura de cornisa máxima autorizada en cada caso se define el punto B que localiza la cara inferior del último forjado teórico.

Desde el punto de rasante, se define el plano horizontal mínimo de admisión de vuelos en fachada en su caso con una altura de trescientos cuarenta (340) centímetros, sobre el que aplicando el máximo vuelo permitido en cada caso nos define el plano C-C'.

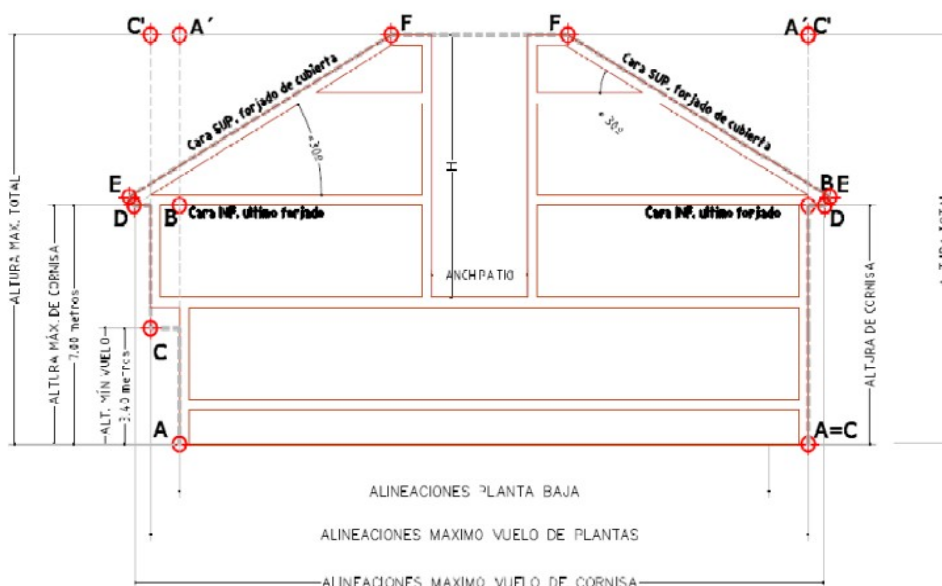
Marcando hacia el exterior de dicho plano C-C', la longitud máxima de alero, establecida en 30 cm en todos los casos, a la altura definida por la máxima de cornisa (B), queda definido el punto D que marca el arranque de la cara inferior del forjado de cubierta que tendrá una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales.

Considerando un espesor máximo de treinta (30) centímetros de forjado de cubierta y perpendicular al plano teórico de forjado de cubierta desde le punto D, determinados el punto E.

Desde este punto E y manteniendo la pendiente de treinta (30) grados sexagesimales, se determina aplicando la altura máxima de cumbrera de cada caso, el punto F.

La línea envolvente exterior de la edificación así definida determina el máximo volumen de edificación posible dentro del cual habrá de caber toda solución de edificación, independientemente de la tipología de aprovechamiento, con la excepción hecha de los elementos permitidos por encima del plano decubierta relacionados en el artículo 3.1.2.5.8.

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.



Volumen máximo permitido

3.1.2.5.3.- Aprovechamiento en tipología de bajo cubierta

3.1.2.5.3.1.- Usos permitidos en aprovechamiento en tipología de bajo cubierta.

Dentro de la envolvente definida conforma al artículo anterior y por encima de la última planta permitida sea admiten los aprovechamientos bajo cubierta con los siguientes usos

- Vivienda con o sin vinculación a la planta inferior
- Almacenes o trasteros vinculados jurídicamente a fincas registrales del edificio. Se constituirán siempre como local de riesgo bajo conforme a DB SUI , acotando la carga de fuego máxima admisible en función de las características constructivas del recinto
- Actividades compatibles con el uso de vivienda en plantas de piso en las mismas condiciones establecidas para el uso residencial.

3.1.2.5.3.2.- Usos prohibidos en aprovechamiento en tipología de bajo cubierta.

Todos lo no incluidos en el artículo anterior.

3.1.2.5.3.3.- Entreplantas en espacios bajo cubierta.

Se admitirán entreplantas en espacios útiles de bajo cubierta con una superficie útil máxima en proporción no mayor del cuarenta (40) por ciento de la superficie útil sobre la que se sitúa. Esta superficie computara a los efectos de la superficie máxima edificable, vinculada real y registralmente a la planta ático a la que complementa.

3.1.2.5.3.4.-Apertura de huecas en el plano inclinado de iluminación y ventilación en espacios bajo cubierta.

Las piezas vivideras habrán de cumplir con lo establecido en la normativa legal referente a iluminación y ventilación mediante la apertura de huecos en el plano del faldón, considerando dos casos generales.

3.1.2.5.3.4.1. Lucernarios cenitales:

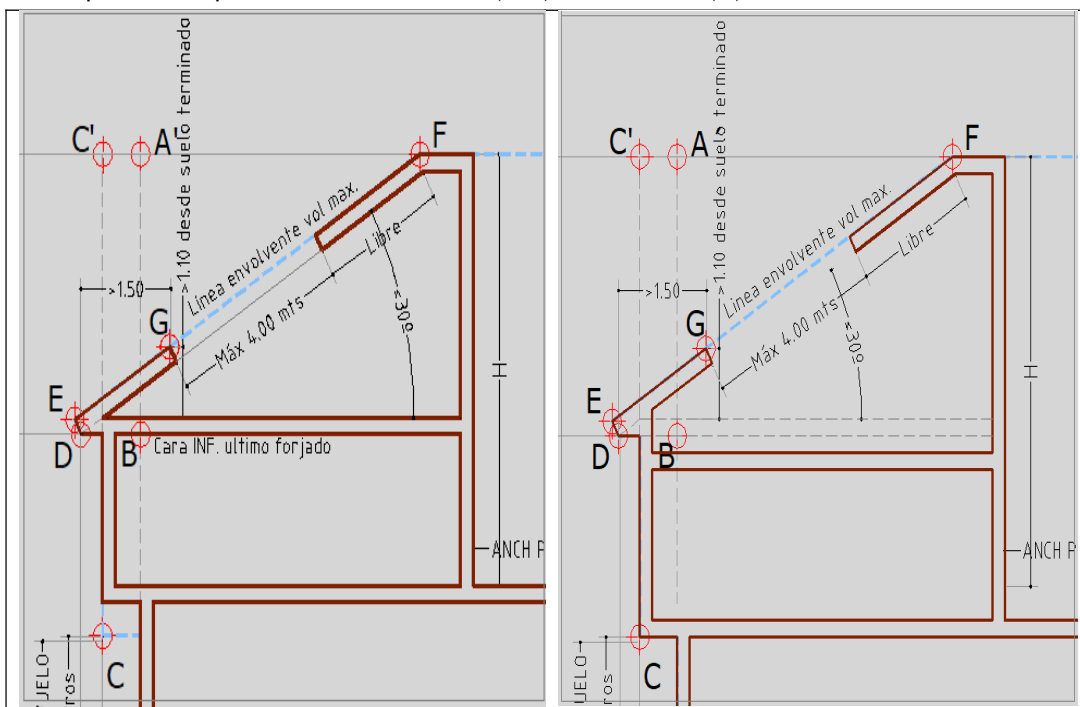
Definición: abertura en el plano de cubierta con carpintería enrasada con esta exterior e interiormente.

Condicionantes:

- La parte inferior del hueco incluida la parte fija de la carpintería más próxima a la fachada, se

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.

distanciará en un plano horizontal del punto de máximo vuelo de aleros (D) una distancia igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros al tiempo que se sitúa a una altura desde el suelo terminado de la pieza a la que sirve de ciento diez (110) centímetros (G).



- En el plano perpendicular a la fachada no podrá tener una longitud superior a los cuatro (4) metros medidos interiormente a la parte fija de la carpintería.

- La distancia de los lucernarios a los límites de propiedad exterior entre promociones será de dos (2) metros como mínimo entre la cara interior de la carpintería fija del lucernario y el límite de propiedad cuando se den las condiciones de vistas directas conforme se cita en los artículos 580 y siguientes del código Civil. En cualquier otro caso tendrán la consideración de “huecos de ordenanza”

- En el plano paralelo a fachada no podrá tener una anchura superior a los cuatro (4) metros medidos interiormente a la parte fija de la carpintería

3.1.2.5.34.4.2. Terrazas:

Definición: Huecos de terraza: abertura en el plano de cubierta para habilitación de espacio transitable o no horizontal

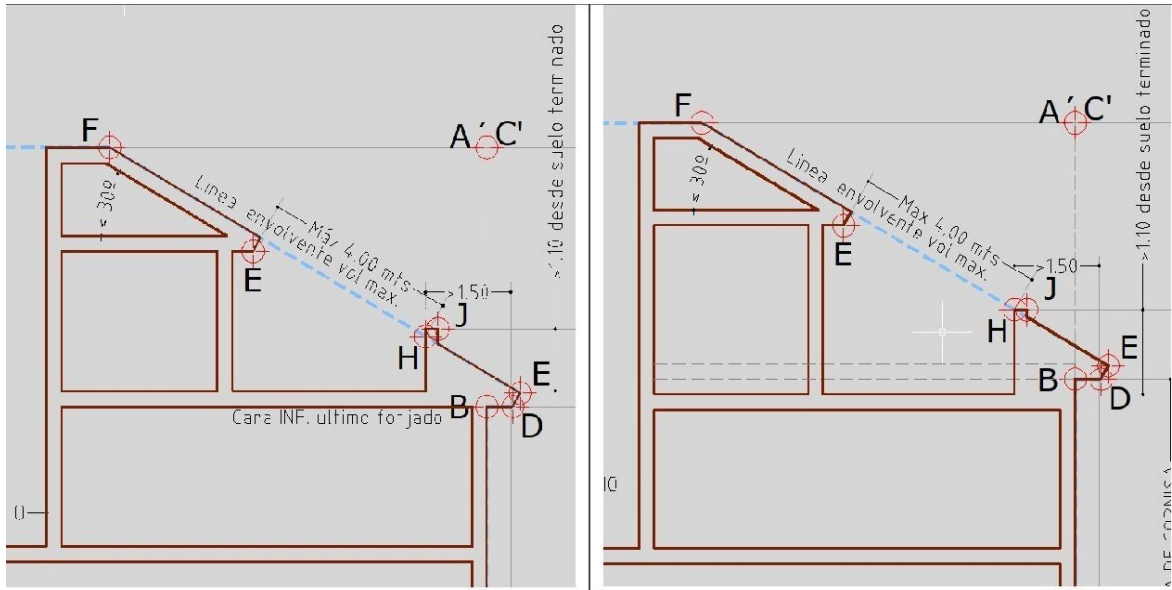
Condicionantes:

- La cara interna del peto del hueco más próxima a la fachada, se distanciará en un plano horizontal del punto de máximo vuelo de aleros (D) una distancia igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros (plano vertical punto H)

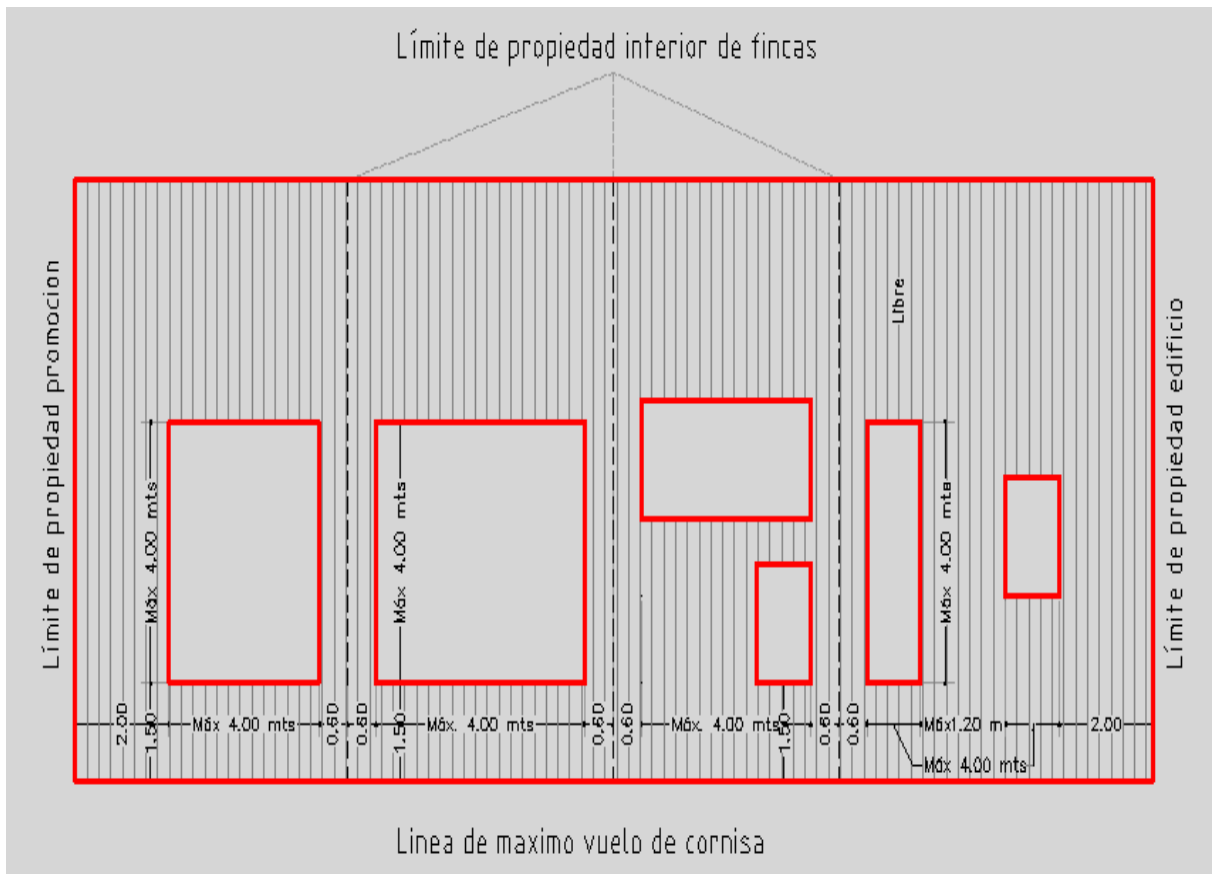
- La altura superior del peto de fachada se sitúa a una altura desde el suelo terminado de la pieza a la que sirve de ciento diez (110) centímetros (J) sin superar la altura de coronación.

- En el plano perpendicular a la fachada no podrá tener una longitud superior a los cuatro (4) metros medidos desde el plano del punto H en su encuentro con la envolvente de volumen máximo hasta plano perpendicular a la envolvente en el punto K localizado en la cara inferior del alero de la continuación del faldón.

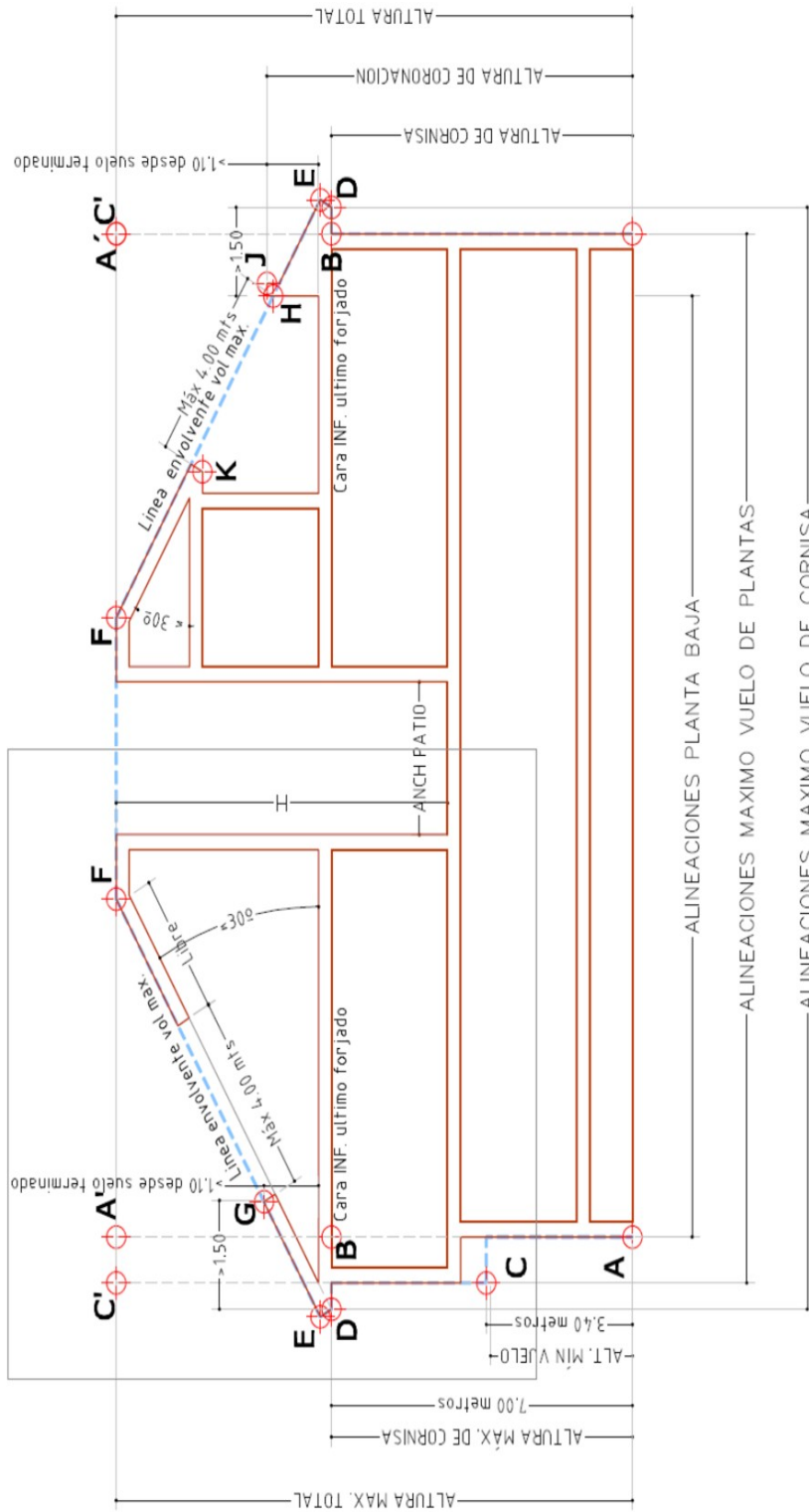
Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- La distancia de las caras interiores de los cerramientos laterales de las terrazas a los límites de propiedad exterior entre promociones será de dos (2) metros como mínimo
- En el plano paralelo a fachada los huecos de terrazas medidos desde las caras interiores de los cerramientos laterales no podrán tener una anchura superior a los cuatro (4) metros.



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.



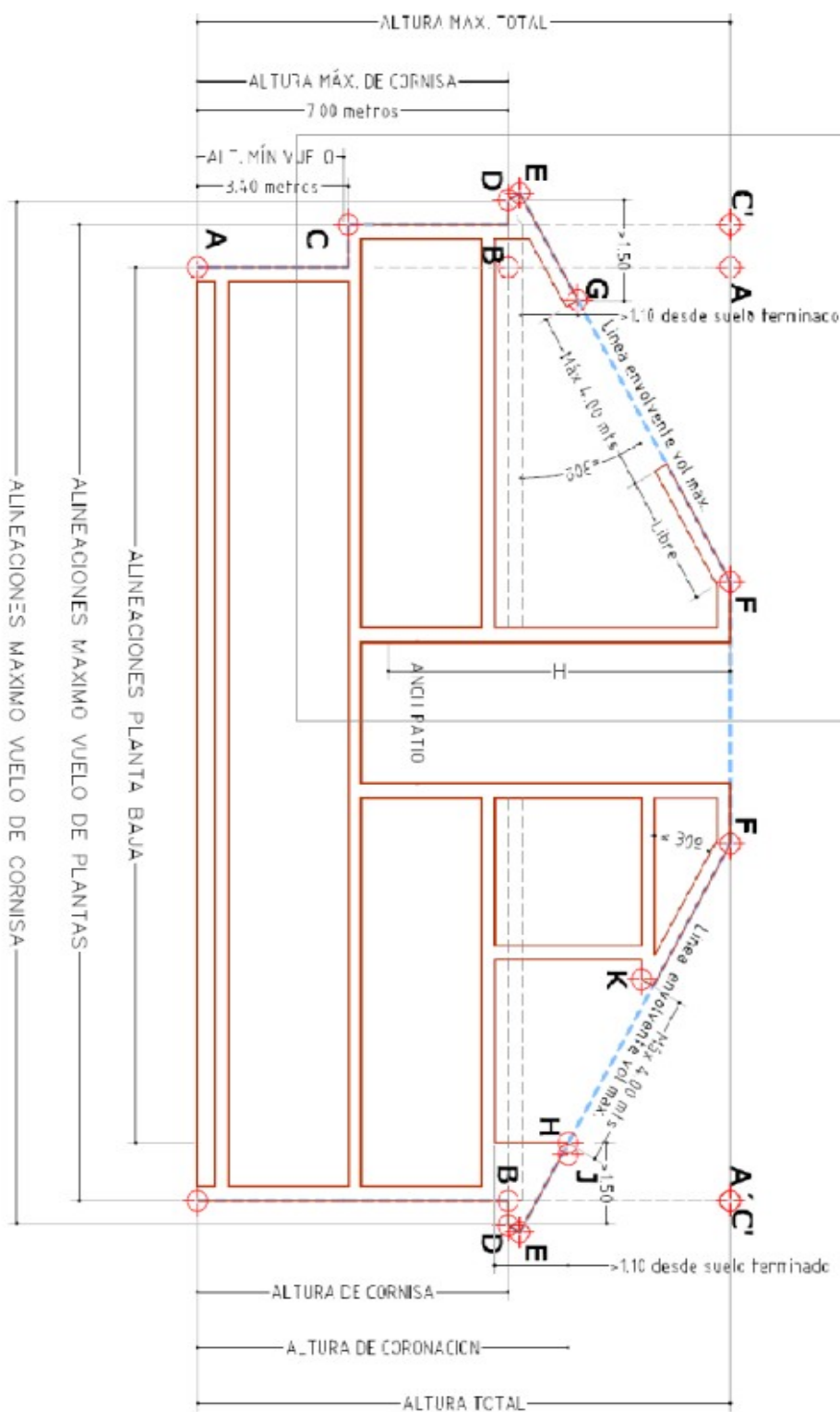
Huecos Bajo Cubierta caso A
Ultimo forjado horizontal a nivel maximo de alt. de cornisa

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>

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: BDWiuL6kiMF3Z93w07B4
 Firmado por Jefe de Sección del B.O.P. JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 18/01/2024 13:53:33
 Ayuntamiento de Calzar de Sañ Juan. Calle de San Juan, 1. 13013. Cádiz. España. T. 952 52 63 66. F. 952 52 63 66. V. 15252636104617177203
 El documento consta de 88 página/s. Pagina 9 de 88

Huecos Bajo Cubierta caso A
Ultimo forjado horizontal a nivel maximo de alt. de cornisa



3.1.2.5.4.- Aprovechamiento en tipología de ático

3.1.2.5.4.1.- Usos permitidos en aprovechamiento en tipología de ático

En las zonas que así indique el P.G.O.U. la última planta de la edificación deberá ser de tipología

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.

de ático autorizándose los siguientes usos. Sobre dicha planta no se admitirían aprovechamientos en bajo cubierta como los definidos en el artículo 3.1.2.5.2.

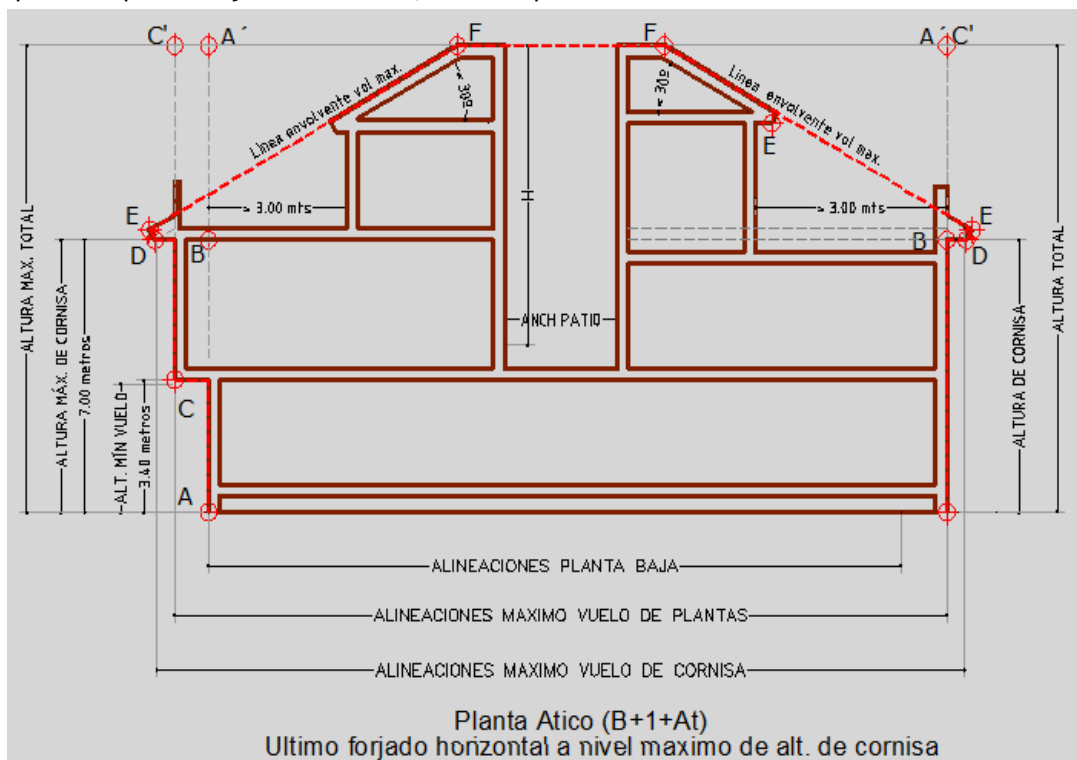
- Vivienda con o sin vinculación a la planta inferior
- Almacenes o trasteros vinculados jurídicamente a fincas registrales del edificio. Se constituirán siempre como local de riesgo bajo conforme a DB SUI ,acotando la carga de fuego máxima admisible en función de las características constructivas del recinto
- Actividades compatibles con el uso de vivienda en plantas de piso en las mismas condiciones establecidas para el uso residencial

3.1.2.5.4.2.- Usos prohibidos en aprovechamiento en tipología de ático

Todos lo no incluidos en el artículo anterior.

3.1.2.5.4.3.- Altura de Cornisa y número de plantas.

El cuadro correspondiente se expresa por calle la altura máxima de cornisa permitida. En las zonas previstas para la ejecución de la última planta como ático retranqueado, la altura citada determina la cara inferior del forjado de suelo de la planta ático de modo y manera que el volumen máximo edificable sea el mismo para las zonas con Baja + una + bajo cubierta con dos plantas contabilizadas que la de planta baja + una + ático, con tres plantas contabilizadas.



3.1.2.5.4.3.- Entreplantas en espacios ático.

Se admitirán entreplantas en espacios útiles de ático en bajo cubierta con una superficie útil máxima en proporción no mayor del cuarenta (40) por ciento de la superficie útil sobre la que se sitúa. Esta superficie computara a los efectos de la superficie máxima edificable, vinculada real y registralmente a la planta ático a la que complementa

3.1.2.5.4.4.-Apertura de huecos en el plano inclinado de la envolvente de máximo volumen edificable.

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.

3.1.2.5.4.4.1. Terrazas:

Definición: Huecos de terraza en ático: abertura en el plano de cubierta o línea de envolvente de volumen máximo para habilitación de espacio transitable o no horizontal.

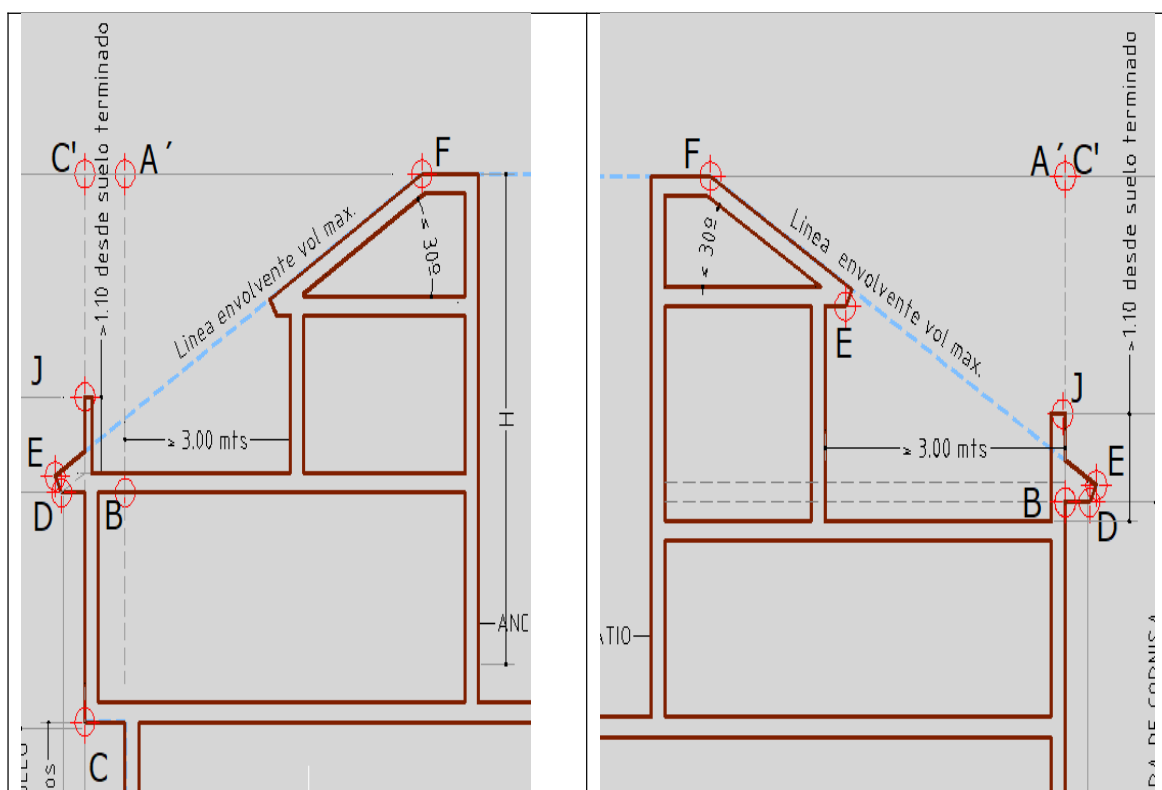
Condicionantes:

La línea de edificación de la planta ático se retranqueará una distancia no menos a tres (3) metros desde el plano teórico vertical de la alineación de la edificación en planta baja (A-A') al tiempo que la cara superior del forjado de cubierta (sin aislamientos ni coberturas) se mantiene dentro del la envolvente del volumen máximo edificable.

El cerramiento de fachada de la terraza se alineará exteriormente con el plano teórico vertical de la línea de máximo vuelo autorizable (C-C').

La altura interior del dicho cerramiento o peto (J), no será inferior a ciento diez (110) centímetros desde el suelo terminado de la terraza al mismo tiempo que no supera la altura de coronación autorizada para la calle de situación de la edificación.

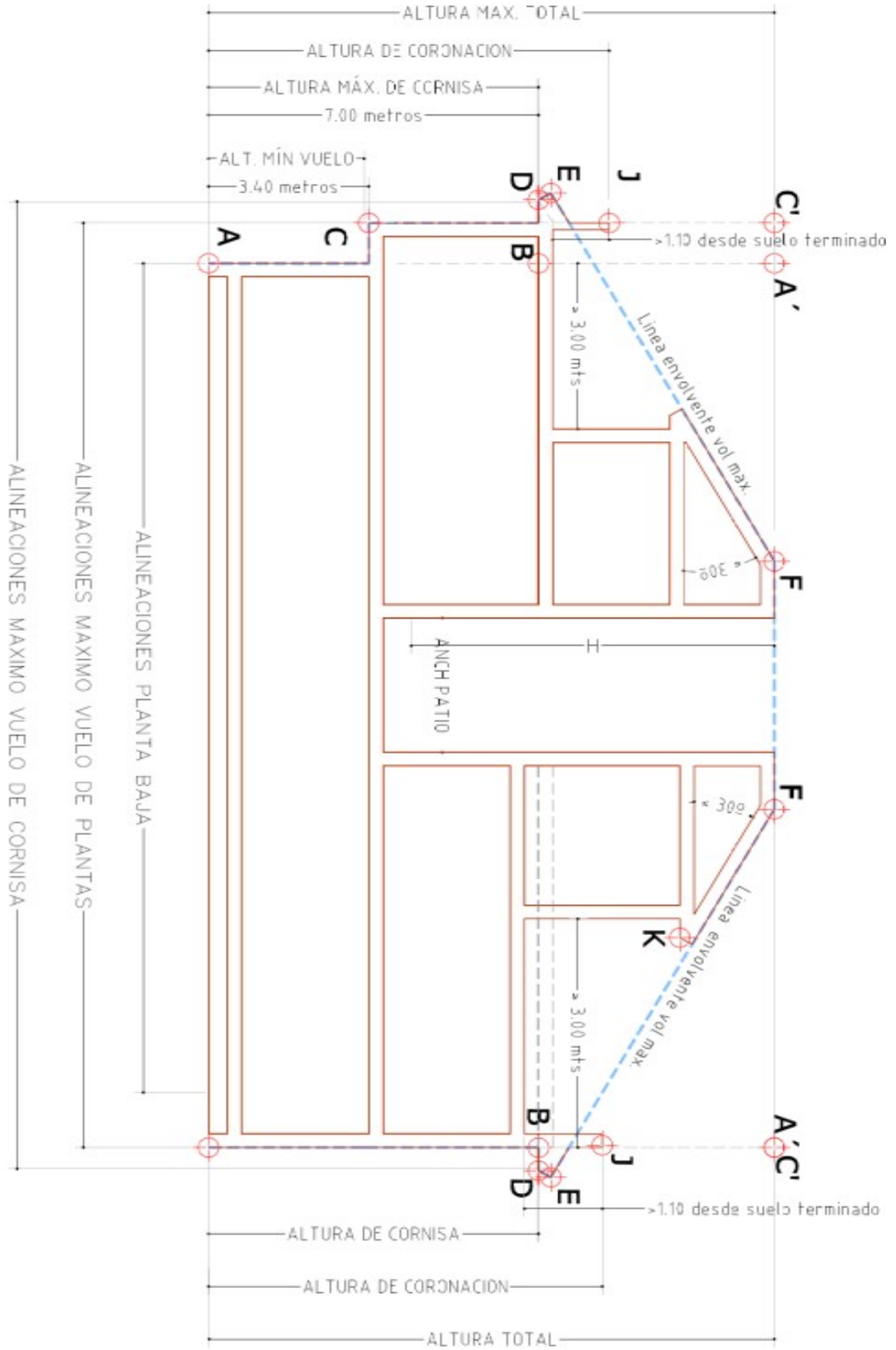
La distancia de las caras interiores de los cerramientos laterales de las terrazas a los límites de propiedad exterior entre promociones será de dos (2) metros como mínimo y estará cubierto con faldón inclinado de cubierta. Este volumen resultante podrá estar habilitado como parte de la finca en las condiciones de cómputo de superficies útiles y construidas expresadas en el artículo 3.1.2.5.1.- Volumen máximo edificable.



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.

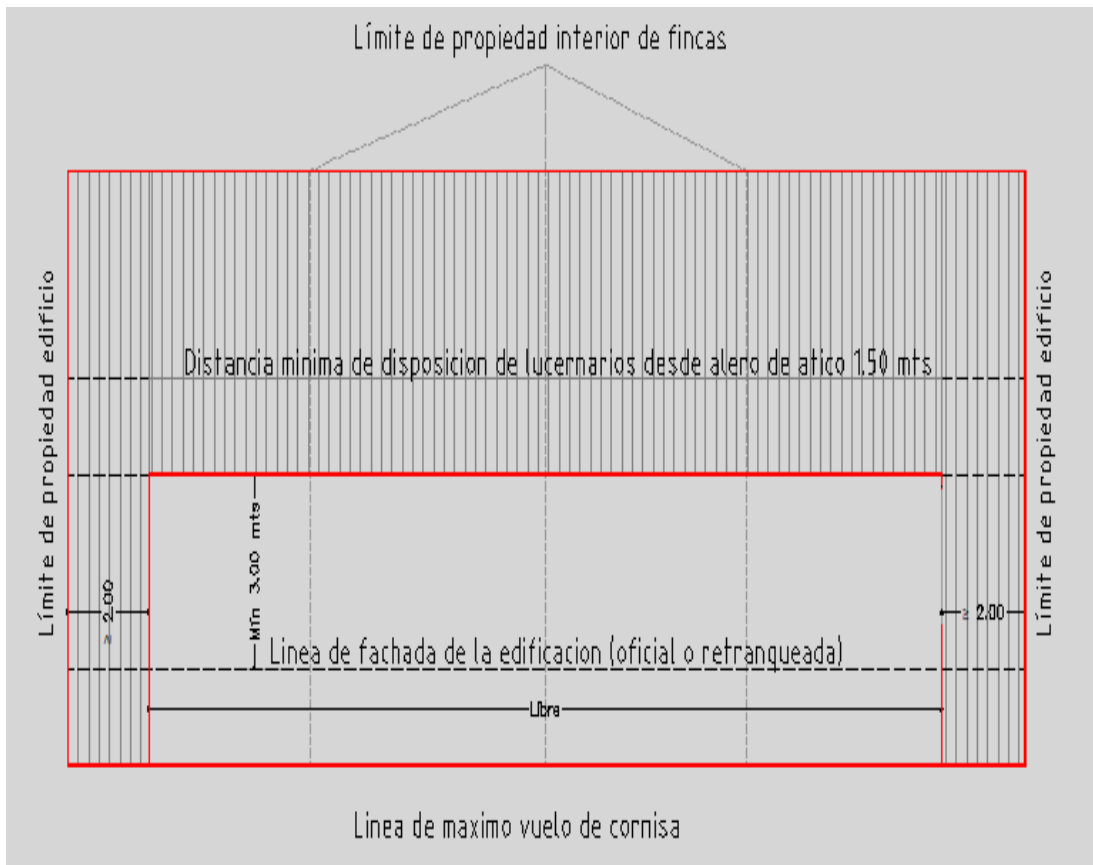


Planta Atico
Ultimo forjado horizontal a nivel maximo de alt. de cornisa



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>



3.1.2.5.4.4.2. Lucernarios cenitales:

Definición: abertura en el plano de cubierta con carpintería enrasada con esta exterior e interiormente

Condicionantes:

- Se podrán disponer del hueco de iluminación en el faldón restante de cubierta resultante en su caso con las mismas condiciones establecidas en el artículo 3.1.2.3.4.1.

3.1.2.5.5 Numero de Alturas Máxima y Mínima

Altura máxima es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que, de lo contrario, se esté agrediendo a la imagen urbana.

3.1.2.5.6 Parcelas con fachadas a dos o más calles

En el caso de parcelas con fachada a dos o más calles con distinta ordenanza de alturas, cada fachada respetará la ordenanza de la calle que le corresponda, de manera que la línea trazada por los puntos medios de las rectas que unen los extremos de las fachadas establecerá el límite entre zonas de distinta altura; no obstante se podrá aplicar al conjunto de la parcela máxima edificabilidad.

Las esquinas de calles con distinta ordenanza de alturas, se podrán doblar manteniendo la altura de la fachada en la que la ordenanza sea más permisiva en una longitud equivalente a un tercio de la fachada del solar a la calle de menor altura, pudiendo siempre doblarse con una longitud mínima de

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.

10m. El límite de la zona de menor altura queda definido por la paralela a la calle de mayor altura desde el extremo definido en el párrafo anterior y la paralela a la de menor altura trazada a una de 20 m2 podría edificarse con la altura mayor.

3.1.2.5.7 Aprovechamientos bajo cubiertas en zonas protegidas

Se remite a la redacción, tramitación y aprobación del Plan especial correspondiente. En tanto no se proceda, así en los entornos protegidos y áreas especiales no se admitirán las buhardillas.

3.1.2.5.8 Construcciones permitidas por encima de la envolvente del volumen máximo edificable

Por encima de la envolvente de volumen máximo edificable, se admitirán exclusivamente:

- Los elementos de aislamiento, impermeabilización y cobertura, que podrán sobresalir respecto a un plano horizontal trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas anterior y posterior una pendiente máxima de 30 grados sexagesimales

- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones de volumetría superior a dos metros cúbicos que no podrán sobrepasar una altura total de quinientos cincuenta (550) centímetros sobre la altura de cornisa)

- Las instalaciones de telefonía, captación solar y otras con destino a la eficiencia energética o generación de energías renovables, no deberán sobresalir más de tres (3) metros medidos desde la base de apoyo y anclaje. Por razones de carácter técnico o innovación en el diseño de elementos el Ayuntamiento, de forma expresa y por el órgano competente para la concesión de licencias urbanísticas autorizara otras dimensiones limite en razón al interés general de la propuesta realizada por el promotor, frente al impacto visual.

- La construcción de antepechos, barandillas, elementos de protección frente a caídas y remates ornamentales que no podrán sobrepasar la altura de la cornisa en más de ciento sesenta centímetros (160) centímetros,

- Para la protección en cubiertas planas transitables el elemento vertical deberá tener una altura de ciento diez (110) centímetros mínimos y ciento treinta (130) como máximo. En el caso de cubiertas planas no transitables salvo para mantenimiento deberán disponerse, si no se opta por un peto de la altura antedicha, de elementos de anclaje y líneas de vida, debidamente señalado he indicado en el proyecto de ejecución

- Se podrán autorizar la construcción de torreones en solares de esquina de fachadas, con superficie construida inferior a treinta (30) metros cuadrados, alineados con las fachadas con una altura hasta su cornisa no superior a 350 centímetros, desde la cornisa del edificio, por acuerdo previo del órgano competente para el otorgamiento de licencias urbanísticas, con valoración de la aportación estética del elemento arquitectónico, tanto al edificio como a su entorno visual desde la vía pública

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y gases, los elementos exteriores de climatización, con las alturas que para su correcto funcionamiento determine el Código Técnico de la edificación o normativa equivalente y la normativa sectorial de aplicación.

3.1.2.5.8 Remisión a Estudios de Detalle.

La modificación del número de Plantas y de las alturas máximas previstas de carácter puntual serán modificables mediante la tramitación de un Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, según proceda, con las limitaciones y contenidos conforme a las disposiciones vigentes.



1.1. CALLEJERO ORDENADO ALFABÉTICAMENTE.

Via	Comentario		Nº Plantas Max.	Modificación	Comisa	Coronación metros	Total
	Desde	Hasta					
Pl. Aduana			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Alcalde P. Arias			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Alces			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Aldonza			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Alfonso X el Sabio			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Alfonso XII			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Almagro			3	B+2+BC	10	11.6	15
Pl. Altozano de la Inmaculada			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Álvarez Arenas	Actual Concordia		3	B+2+BC	10	11.6	15
Av. Álvarez Guerra			5	B+3+AT	13	14.6	18
Cl. Andrés Pastor			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Angeles			4	B+2+AT	10	11.6	15
Pl. Angeles			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Antonio Castillo			4	B+2+AT	10	11.6	15
Pl. Arenal			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Arroyo Mina	Virgen	Final este	4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Bach. S. Carrasco			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Bailén			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Baños			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Barataria			4	B+2+AT	10	11.6	15
Av. Campo de Criptana	Castelar	Calle Horno	5	B+3+AT	13	14.6	18
Cl. Canovas del Castillo			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Cardenal Cisneros			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Carrasola			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Castillo	Alfonso XIII	Salamanca	3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Castilla La Mancha			3	B+1+AT	7	8.6	12
Av. Cervera			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Churruca			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Clavileño			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Comadre			3	B+1+AT	7	8.6	12
Av. Constitución			5	B+4+BC	16	17.6	21
Cl. Cordoba			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Corredera			3	B+2+BC	10	11.6	15
Av. Criptana	Calle Horno	Maese Nicolas	4	B+2+AT	10	11.6	15
Av. Criptana	Maese Nicolas	Final Este	3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Cuatro Caminos			3	B+1+AT	7	8.6	12
Pl. de la Justa			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. de la Virgen			3	B+2+BC	10	11.6	15
Pl. del Santo			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Delicias			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Don Quijote			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Dr Creus			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Dr Lizcano			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Dr Mazuecos			3	B+1+AT	7	8.6	12
Cl. Dr. Bonardell			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Dulcinea			3	B+1+AT	7	8.6	12

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>



Via	Comentario	Nº Plantas Max.		Comisa	Coronación	Total
		Desde	Hasta			
Cl. Emilio Castelar	M. Unamuno	C de Criptana	5		B+3+BC	13 14.6 18
Cl. Emilio Castelar	M. Unamuno	Pl. España	4		B+2+AT	10 11.6 15
Pl. España			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. F. Urrutia			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Federico Alvarez			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Ferrocarril			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Fray Casero			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Fray Patricio Panadero			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. García Morato	Actual Solidaridad		3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. General Manrique Lara			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. General Polavieja			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. General Prim	Constitucion	Est Autobuses	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. General Prim	Est Autobuses	Dr Creus	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Goya			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Gracia			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Gral. Alcañiz			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Gral. Azcárraga			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Gral. Benavent G ²			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Gral. Benavent G ²	Actual Tomas Tapia		3		B+2+BC	10 11.6 15
Av. Herencia			4		B+3+BC	13 14.6 18
Cl. Hermosilla			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Horno			3		B+2+BC	10 11.6 15
Pl. Horno			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Hospital del Asilo	Recreo	C La Mancha	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Independencia			3		B+2+BC	10 11.6 15
Av. Institutos			5		B+4+BC	16 17.6 21
Cl. Isaac Peral			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. J Bautista de la Concepción			4		B+3+BC	13 14.6 18
Cl. Juan Carlos I			5		B+4+BC	16 17.6 21
Cl. Juan de la Cierva			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Juan Genoves	Antes Camino Pindongo		3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Júpiter	Constitucion	Lorenzo Rivas	5		B+4+BC	16 17.6 21
Cl. Júpiter	Lorenzo Rivas	Ballen	4		B+2+AT	10 11.6 15
Tr. Júpiter			4		B+2+AT	10 11.6 15
Cl. Lepanto	Arroyo Mina	Goya	3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Lepanto	Goya	Velazquez	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Lepanto	Parque	Arroyo Mina	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Libertad			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Lorenzo Rivas			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Manuel Manzaneque			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Mari Monreal			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Maritornes			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Marqués de Mudela			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Mediodía			3		B+2+BC	10 11.6 15
C. Melisenda			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Miguel de Unamuno			3		B+2+BC	10 11.6 15

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>

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: BDWiuL6kMF3Z93w07B4
 Firmado por Jefe de Sección del B.O.P. JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 18/01/2024 a las 13:53:33.
 Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: BDWiuL6kMF3Z93w07B4
 Firmado por Jefe de Sección del B.O.P. JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 18/01/2024 a las 13:53:33.
 El documento consta de 88 página/s. Pagina 17 de 88



Via	Comentario		Nº Plantas Max.	Comisa	Coronación	Total
	Desde	Hasta				
Cl. Murillo			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. Norte	J B Concepcion	Vegas	3		B+2+BC	10 11.6 15
Po Parque			4		B+2+AT	10 11.6 15
Cl Pastora Marcela			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl Perseo			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl Pineda			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Pintor Lizcano			4		B+2+AT	10 11.6 15
Cl Pio III	Tomelloso	Mari MOnreal	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl Porvenir	Av Cervera	Cuatro Caminos	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl Pozo Coronado	Carrasola	Pl del Angel	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Prosperidad			3		B+2+BC	10 11.6 15
Av. Quero			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl Recreo	Carrasola	Federico Alvarez	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl Reina Sofia			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Religiosos Mártires			4		B+2+AT	10 11.6 15
Cl Rocinante			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Rondilla. Cruz Verde			4		B+2+AT	10 11.6 15
Cl. S. Antón	Pintor Lizcano	Sta Clara	3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl. S. Francisco	Pl España	Independencia	4		B+2+AT	10 11.6 15
Cl Salamanca	Gral Azcarraga	Marques Mudela	3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl Salamanca	Resto		3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl San Anton	Pintor Lizcano	Pineda	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl San Francisco	Independencia	Pl Altozano	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. San Sebastián			3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl Sancho Panza	Arroyo Mina	Pº Parque	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Sancho Panza	Arroyo Mina	C de Criptana	3		B+2+BC	10 11.6 15
Cl Santa Quiteria	Pl España	Concordia	3		B+1+AT	7 8.6 12
Pl. Sta. Clara			4		B+2+AT	10 11.6 15
Cl. Toledo			4		B+2+AT	10 11.6 15
Cl Tomelloso			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl Valencia	Cordoba	Tomas Tapia	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl Valencia	Cordoba	Los Angeles	3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl Velazquez			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl Via Lactea			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Virgen de la			4		B+2+AT	10 11.6 15
Cl Vizcaino			3		B+1+AT	7 8.6 12
Cl. Yelmo de Mambrino			4		B+2+AT	10 11.6 15

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>

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: BDWiuL6kiMF3Z93w07B4
 Firmado por Jefe de Sección del B.O.P. JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 18/01/2024 a las 13:53:33
 Aprobado por el Ayuntamiento de Alcazar de San Juan el 18/01/2024 a las 13:53:33
 El documento consta de 88 página/s. Pagina 18 de 88



1.2. CALLEJERO ORDENADO POR ALTURAS PROPUESTO

Via	Comentario		Nº Plantas Max.	Modificación	Comisa	Cerenación	Total
	Desde	Hasta					
Av. Constitución			5	B+4+BC	16	17.6	21
Av. Institutos			5	B+4+BC	16	17.6	21
Cl. Juan Carlos I			5	B+4+BC	16	17.6	21
Cl. Júpiter	Constitucion	Lorenzo Rivas	5	B+4+BC	16	17.6	21
Av. Alvarez Guerra			5	B+3+AT	13	14.6	18
Av. Campo de Criptana	Castelar	Calle Horno	5	B+3+AT	13	14.6	18
Cl. Emilio Castelar	M. Unamuno	C de Criptana	5	B+3+BC	13	14.6	18
Av. Herencia			4	B+3+BC	13	14.6	18
Cl. J Bautista de la Concepción			4	B+3+BC	13	14.6	18
Cl. Angeles			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Antonio Castillo			4	B+2+AT	10	11.6	15
Pl. Arenal			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Arroyo Mina	Virgen	Final este	4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Bach. S. Carrasco			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Barataria			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Cardenal Cisneros			4	B+2+AT	10	11.6	15
Av. Criptana	Calle Horno	Maese Nicolas	4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Emilio Castelar	M. Unamuno	Pl. España	4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Júpiter	Lorenzo Rivas	Bailen	4	B+2+AT	10	11.6	15
Tr. Júpiter			4	B+2+AT	10	11.6	15
Po Parque			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Pintor Lizcano			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Religiosos Mártires			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Rondilla. Cruz Verde			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. S. Francisco	Pl España	Independencia	4	B+2+AT	10	11.6	15
Pl. Sta. Clara			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Toledo			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Virgen de la			4	B+2+AT	10	11.6	15
Cl. Yelmo de Mambrino			4	B+2+AT	10	11.6	15
Pl. Aduana			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Alcalde P. Arias			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Almagro			3	B+2+BC	10	11.6	15
Pl. Altozano de la Inmaculada			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Álvarez Arenas	Actual Concordia		3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Bailén			3	B+2+BC	10	11.6	15
Av. Cervera			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Clavileño			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Corredera			3	B+2+BC	10	11.6	15
Av. Criptana	Maese Nicolas	Final Este	3	B+2+BC	10	11.6	15
Pl. de la Justa			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. de la Virgen			3	B+2+BC	10	11.6	15
Pl. del Santo			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Delicias			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. Dr. Bonardell			3	B+2+BC	10	11.6	15
Pl. España			3	B+2+BC	10	11.6	15
Cl. F. Urrutia			3	B+2+BC	10	11.6	15

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>



Via	Comentario		Nº Plantas Max.	Comisa	Coronación	Total
	Desde	Hasta				
Cl. Ferrocarril			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. García Morato	Actual Solidaridad		3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Goya			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Gracia			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Gral. Alcañiz			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Gral. Azcárraga			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Gral. Benavent Gª			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Gral. Benavent Gª	Actual Tomas Tapia		3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Horno			3	B+2+BC	10 11.6	15
Pl. Horno			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Independencia			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Juan de la Cierva			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Lepanto	Arroyo Mina	Goya	3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Libertad			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Lorenzo Rivas			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Marqués de Mudela			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Mediodía			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Miguel de Unamuno			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Murillo			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Norte	J B Concepcion	Vegas	3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Prosperidad			3	B+2+BC	10 11.6	15
Av. Quero			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. S. Antón	Pintor Lizcano	Sta Clara	3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Salamanca	Gral Azcarraga	Marques Mudela	3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. San Sebastián			3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Sancho Panza	Arroyo Mina	C de Criptana	3	B+2+BC	10 11.6	15
Cl. Alces			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Aldonza			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Alfonso X el Sabio			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Alfonso XII			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Andrés Pastor			3	B+1+AT	7 8.6	12
Pl. Angeles			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Baños			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Canovas del Castillo			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Carrasola			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Castello	Alfonso XIII	Salamanca	3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Castilla La Mancha			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Churruca			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Comadre			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Cordoba			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Cuatro Caminos			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Don Quijote			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Dr Creus			3	B+1+AT	7 8.6	12
Cl. Dr Lizcano			3	B+1+AT	7 8.6	12

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>

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: BDWiuL6kiMF3Z93w07B4
 Firmado por Jefe de Sección del B.O.P. JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 18/01/2024 a las 13:53:33.
 Ayuntamiento de Alcazar de San Juan. Cof. v. 15252636104617177203
 El documento consta de 88 página/s. Pagina 20 de 88



Via	Comentario		Nº Plantas Max.	Comisa	Coronación	Total
	Desde	Hasta				
CI Dulcinea			3		7 8.6	12
CI Federico Alvarez			3		7 8.6	12
CI Fray Casero			3		7 8.6	12
CI Fray Patricio Panadero			3		7 8.6	12
CI General Manrique Lara			3		7 8.6	12
CI General Polavieja			3		7 8.6	12
CI General Prim	Constitucion	Est Autobuses	3		7 8.6	12
CI General Prim	Est Autobuses	Dr Creus	3		7 8.6	12
CI Hermosilla			3		7 8.6	12
CI Hospital del Asilo	Recreo	C La Mancha	3		7 8.6	12
CI Isaac Peral			3		7 8.6	12
CI Juan Genoves	Antes Camino Pindongo		3		7 8.6	12
CI Lepanto	Goya	Velazquez	3		7 8.6	12
CI Lepanto	Parque	Arroyo Mina	3		7 8.6	12
CI Manuel Manzanegue			3		7 8.6	12
CI Mari Monreal			3		7 8.6	12
CI Maritornes			3		7 8.6	12
C Melisenda			3		7 8.6	12
CI Pastora Marcela			3		7 8.6	12
CI Perseo			3		7 8.6	12
CI Pineda			3		7 8.6	12
CI Pio III	Tomelloso	Mari Monreal	3		7 8.6	12
CI Porvenir	Av Cervera	Cuatro Caminos	3		7 8.6	12
CI Pozo Coronado	Carrasola	Pl del Angel	3		7 8.6	12
CI Recreo	Carrasola	Federico Alvarez	3		7 8.6	12
CI Reina Sofia			3		7 8.6	12
CI Rocinante			3		7 8.6	12
CI Salamanca	Resto		3		7 8.6	12
CI San Anton	Pintor Lizcano	Pineda	3		7 8.6	12
CI San Francisco	Independencia	Pl Altozano	3		7 8.6	12
CI Sancho Panza	Arroyo Mina	Pº Parque	3		7 8.6	12
CI Santa Quiteria	Pl España	Concordia	3		7 8.6	12
CI Tomelloso			3		7 8.6	12
CI Valencia	Cordoba	Tomas Tapia	3		7 8.6	12
CI Valencia	Cordoba	Los Angeles	3		7 8.6	12
CI Velazquez			3		7 8.6	12
CI Via Lactea			3		7 8.6	12
CI Vizcaino			3		7 8.6	12

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

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



Via	Comentario		Nº Plantas Max.		Cornisa	Coronación	Total
	Desde	Hasta	Modificación				
Resto de Casco Urbano			2	B+1+BC	7	8.6	12
Chalets Residenciales			2	B+1+BC	6	7.6	10
Alameda de Cervera			2	B+1+BC	6	7.6	10
Polígono Industrial			3	B+1+AT			Libre
Industria Servicios			3	B+1+AT			Libre
Equipamiento Escolar			4	B+2+AT	10	11.6	15
Equipamiento Deportivo			3	B+1+AT			Libre
Equipamiento Religioso			Según vial de fachada				
Equipamiento Múltiple			4	B+2+AT	10	11.6	15
Equipamiento Sanitario			5	B+3+BC			Libre
Equipamiento Socio Cultural			3	B+1+AT			Libre
Equipamiento de Transportes			3	B+1+AT			Libre
Equipamiento espacios libres			3	B+1+AT			Libre
Comercial			3	B+1+AT			Libre

MODIFICACIÓN PUNTUAL 2/2019.

COMPOSICIÓN DE FACHADAS.

Composición de fachadas Modificación del artículo 3.1.5. Características Estéticas de la ordenación, de la edificación y de su Entorno. Condiciones ambientales y estéticas, en el Punto 3.1.5.1.

Condiciones generales. Fachadas, y del Artículo 3.1.2 edificación. condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno en el Punto 3.1.2.3 condiciones de ocupación de la parcela por la edificación: situación respecto a la alineación y Los linderos, superficie máxima edificable, ocupación En planta baja, cuerpos volados, balcones y miradores.

Apartado 3.1.2.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación: situación respecto a la alineación y los linderos, superficie máxima edificable, ocupación en planta baja, cuerpos volados, balcones y miradores del artículo 3.1.2 Edificación: Condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno

Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación, y que debe permanecer libre de construcciones. Se señalarán asimismo los casos en los que la edificación podrá sobresalir de la parcela

Estas condiciones son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones del suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso al que se destine y de la zona donde este situada

Al efecto de situar correctamente el edificio en el solar se establece para cada ordenación una de las tres siguientes relaciones entre la alineación oficial y la edificación.

1.- La edificación se situará obligatoriamente sobre la alineación. Así será en todo el casco urbano, incluidas las barras, el Porvenir, el equipamiento escolar, Cinco Casas y Alameda de Cervera

No se permitirán las plantas bajas diáfanas o porticadas. Si se permitirán soportales siempre que los elementos verticales de apoyo no rebasen la alineación oficial de la calle y el ancho interior libre mínimo sea de 2.50 metros.

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>

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados sobresaliendo de la alineación. Se admiten los miradores, acristalados en su totalidad o al menos en el 80% de la altura libre del piso, y con un saliente máximo a partir del cerramiento de fachada de 60 centímetros. Para los balcones, el saliente máximo será de sesenta (60) centímetros. Los balcones y miradores quedarán separados de las fincas contiguas al menos 60 centímetros.

Todo cerramiento, incluso provisional de solares y parcelas deberá situarse sobre la alineación oficial. Todos los solares deberán cerrarse mediante cerramientos opacos de dos ochenta (2.80) metros de altura mínima, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y buena conservación y que permitan la reubicación de los retranqueos de las líneas aéreas de suministro urbanos preexistentes.

Quedan prohibidos los cerramientos de ladrillo hueco visto.

CUADRO GENERAL DE DIMENSIÓN DE SALIENTES RESPECTO DE LA ALINEACIÓN OFICIAL:		
Elemento	Acera menor de 1 metro.	Acera no menor de 1 metro.
Jambaje de portal	10% ancho acera.	10% ancho acera.
Umbral	Hasta jambaje.	10% ancho acera.
Peldaño de acceso	Hasta jambaje.	10% ancho acera.
Toldos	¼ acera.	¼ acera.
Muestras	15 cm.	15 cm.
Bandernines	75 cm.	75 cm.
Rejas y cierres	10% ancho cera.	10% ancho cera.
Caja de cierre	5 cm.	5 cm.
Vitrina	No	15 cm.

2. La edificación se situará obligatoriamente retranqueada de algún lindero cumpliendo las condiciones de cerramiento Generales y Particulares y entendiéndose por retranqueo la distancia mínima a que debe situarse la edificación respecto de la alineación o de los linderos; se medirá perpendicularmente al lindero de referencia.

Así será en la zona de ordenación 1.1 (chalets residenciales); y en las áreas industriales del casco, que deberán retranquearse 5 metros del lindero posterior; en el equipamiento deportivo, espacios libres, y zona de ordenación 4 (comercial).

3. La edificación se situará retranqueándose obligatoriamente de todos los linderos, cumpliendo las condiciones de cerramiento Generales y Particulares.

Es el caso del Polígono industrial Alces, dónde deberá retranquearse 5 metros del lindero frontal y 3 metros de los demás linderos; del polígono residencial Alces; de los equipamientos de la Vía de Ronda, dónde la edificación deberán retranquearse según las determinaciones del Plan Parcial; de los chalés de la Covadonga y otras edificaciones de la misma tipología, que deberán retranquearse 3 metros de cada lindero; de los equipamientos en espacios libres donde la edificación se retranqueara también 3 metros de cada lindero; de los equipamientos deportivos, en idénticas condiciones; del equipamiento sanitario; de las gasolineras, que deberán retranquearse 5 metros del lindero frontal y 3 metros del resto; y de las instalaciones de depósitos de CAMPSA, que estarán retranqueados al menos 10 metros de cada Lindero.

En edificios existentes con tipología de bloque abierto, erigidos con anterioridad a la entrada en vigor del DB SUA 9 (12 de marzo 2010), la separación mínima a linderos o a la alineación oficial podrá ocuparse para la instalación de un ascensor adosado a la fachada de la edificación, siempre que la ins-

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>

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: BDWiuL6kijMF3Z93w07B4
 Firmado por Jefe de Sección del B.O.P. JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 18/01/2024 a las 13:53:33
 Ayuntamiento de Alcalá de Salazar. Oficio: Copia e.S. V. 15252636104617177203
 El documento consta de 88 página/s. Pagina 23 de 88



talación se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias y que se justifique por imposibilidad de implantación en otra situación.

Cuando se trate de viviendas unifamiliares, la instalación del ascensor podrá ocupar la separación mínima a linderos o a la alineación oficial, siempre y cuando dicha instalación se separe una distancia mínima de dos (2) metros respecto a los linderos de las fincas colindantes y que se justifique por imposibilidad de implantación en otra situación.

Se podrá sobrepasar la alineación oficial interior, o la existente, para la instalación de ascensores en el patio de manzana, siempre y cuando se justifique la no viabilidad técnica o económica de un emplazamiento diferente, y así lo apruebe el Ayuntamiento.

Cumplirán con las siguientes condiciones:

- La instalación deberá separarse una distancia mínima de dos (2) metros respecto a los linderos de la finca donde se ubica.

- Para garantizar las condiciones de salubridad e higiene de cualquier pieza con huecos abiertos al patio de manzana, deberá quedar una distancia para luces rectas de al menos dos (2) metros y sesenta (60) centímetros de distancia oblicua entre el hueco de ventilación y el recinto de la instalación.

En casos justificados en los que sea inviable la colocación de elementos que mejoren la accesibilidad en el interior de la parcela se podrán ocupar superficies de acerado público, en calles, siempre y cuando se respete el itinerario accesible de la acera que se establezca en cada momento por la normativa al respecto. Justificándose que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados, condiciones de accesibilidad y seguridad del espacio exterior.

En cualquier caso, la solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones de la caja del ascensor, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad del edificio.

Polígono industrial Alces:	máxima ocupación 80%
Equipamientos Vía de Ronda:	Máx. Ocupación 75%
Áreas industriales en casco:	Máx. Ocupación 80%
Chalés de la Covadonga:	Máx. Ocupación 50%
Cooperativa agric. La Unión:	Máx. Ocupación 60%
Equipamiento Espacios Libres:	Máx. Ocupación 5%
Equipamiento deportivo:	Máx. Ocupación 50%
Equipamiento escolar:	Máx. Ocupación 65%
Equipamiento polivalente:	Máx. Ocupación 75%
Equipamiento Ronda Norte:	Máx. Ocupación 75%
Ampliación equipam. Sanitario:	Máx. Ocupación 75%
Equipamiento La Tejería:	Máx. Ocupación 25%
Equipamiento múltiple Ferial:	Máx. Ocupación 2%
Instalac. Depósitos CAMPSA	Máx. Ocupación 50%
Gasolineras:	Máx. Ocupación 50%

En ningún caso las obras de mejora de la accesibilidad en el exterior (por ejemplo, en las obras para la instalación del ascensor, plataformas elevadoras, rampas, etc. en la fachada del edificio), deben reducir las condiciones de acceso de bomberos al edificio.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de parcela o solar sobre la que puede asentarse un edificio. Existen las siguientes limitaciones en la superficie ocupable:

Cuadro sin variación.

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>

3.1.5.1. Condiciones generales.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que afecte a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que mantenga al respecto.

El Ayuntamiento podrá prohibir o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existencias deberán responder en su diseño y composición a las características propias del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley del suelo (artículo 73 de la Ley del Suelo). A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no necesariamente en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación del análisis sobre la incidencia en el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Los planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen los límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio conservado o creado, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado, y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón)
- b) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/2.000, así como en explicaciones o comentarios estrictos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Toda actuación que afecte al entorno urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o los que presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conser-

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>

varse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y el uso del edificio.

En obras de acondicionamiento habrá de mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica de la zona al respecto.

En consideración a la degradación que supone la sustitución discrecional de las carpinterías tradicionales por las convencionales al uso de aluminio, este Ayuntamiento entiende que antes debe procederse a la conservación de las carpinterías de madera o hierro que, a su sustitución en las áreas de especial protección, por lo que no se aconseja el cambio de materiales, no debiendo sustituirse los elementos más que por otros del mismo material.

Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, o bien cuando haya estado ella misma catalogada con anterioridad, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de fachadas, el tipo de fábrica y de revestimiento, el tipo de despiece, la textura y el color, deberá hacerse en función de los criterios de composición y estéticos de la ciudad. Los materiales deberán tener además unas características técnicas que permitan su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio en que estén expuestos, manteniendo sus características tanto técnicas (impermeabilización, aislamiento, estructura) como físicas y presentando una inalterabilidad permanente en su aspecto y coloración.

Quedan prohibidos los ladrillos blancos, negros y bicolors, los aplacados de cerámica esmaltada y el gres y cualquier exotismo de mal gusto. Las fábricas de ladrillo serán de un único tipo, cuando se utilicen, pero se desaconsejan en el casco urbano los acabados de ladrillo visto, recomendándose los enfoscados y pintados o encalados.

En edificios no catalogados podrán modificarse las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Solo se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto, repercu-

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.dipu.cr.es>

tiendo su costo en las licencias correspondientes. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas una solución unitaria.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial se evitarán las fachadas ciegas, manteniéndose la iluminación natural a través de la fachada”.

Las fachadas no catalogadas ni contiguas o flanqueadas a edificaciones objeto de protección individualizada de la calle Canalejas y de la calle Ramón y Cajal, así como las fachadas no catalogadas ni contiguas o flanqueadas a edificaciones objeto de protección individualizada del barrio Santa María situadas en plaza Cervantes, calle San Juan, calle Diana, calle Morón, calle San Antonio, calle Díaz Morante, calle Pilar, calle Reyes Católicos, calle Presbítero Peñuela, calle Jesús Romero, plaza Palacio, calle Príncipe, calle Don Quijote, calle Pintor Sánchez Cotán, calle Levante, calle Torre del Cid, plaza Almendros, calle Paloma (desde la plaza Almendros hasta la calle Castellanos), calle Castellanos, calle Tirso de Molina, calle Carmen, calle Pozo Cardona, calle Balmes, calle Rubio, calle Salitre, calle Tío Rostra, plaza San José, calle Santa Ana, plaza Santa María y de la calle Rosario, en las que será de aplicación las siguientes determinaciones .

a) Calle Canalejas:

Siendo en la calle Canalejas obligatoria la normativa general de fachadas en la totalidad del casco urbano, se añaden en la misma las siguientes normas.

- Se establece una altura de cornisa obligatoria por manzanas, en concordancia con las fachadas catalogadas en cada una de ellas.

- En el tramo I, desde calle Independencia hasta calle San Francisco, la altura de cornisa será de 9 metros, con alero obligatorio.

- En el tramo II, desde la calle San Francisco hasta la calle Ramón y Cajal, la altura de cornisa será de 9 metros, con alero obligatorio.

- En el tramo III, desde la calle Ramón y Cajal hasta la calle Tribaldos, la altura de cornisa será de 8 metros, con alero obligatorio.

- Los huecos abiertos en fachada serán de proporción rectangular en su mayoría, teniendo dichos huecos más dimensión de altura que de anchura y siguiendo un ritmo o una armonía entre huecos y vacíos.

- Se aconseja el diseño de un zócalo en la totalidad de la parte baja de la fachada.

b) Calle Ramón y Cajal:

Siendo en la calle Ramón y Cajal obligatoria la normativa general de fachadas en la totalidad del casco urbano, se añaden en la misma las siguientes normas.

- Se establece una altura de cornisa obligatoria por manzanas, en concordancia con las fachadas catalogadas en cada una de ellas.

Desde la calle Emilio Castelar hasta la calle Trinidad, la altura de cornisa será de 7 metros, con alero obligatorio.

- Los huecos abiertos en fachada serán de proporción rectangular en su mayoría, teniendo dichos huecos más dimensión de altura que de anchura y siguiendo un ritmo o una armonía entre huecos y vacíos.

- Se aconseja el diseño de un zócalo en la totalidad de la parte baja de la fachada.

c) Plaza Cervantes, calle San Juan, calle Diana, calle Morón, calle San Antonio, calle Díaz Morante, calle Pilar, calle Reyes Católicos, calle Presbítero Peñuela, calle Jesús Romero, plaza Palacio, calle Príncipe, calle Don Quijote, calle Pintor Sánchez Cotán, calle Levante, calle Torre del Cid, plaza Al-

mendros, calle Paloma (desde la plaza Almendros hasta la calle Castellanos), calle Castellanos, calle Tirso de Molina, calle Carmen, calle Pozo Cardona, calle Balmes, calle Rubio, calle Salitre, calle Tío Rostra, plaza San José, calle Santa Ana, plaza Santa María y de la calle Rosario:

Siendo en dichas calles y plazas, obligatoria la normativa general de fachadas en la totalidad del casco urbano, se añaden en las mismas las siguientes normas.

- Se establece una altura de cornisa obligatoria de 6,50 metros, con alero obligatorio.
- No se permitirán vuelos distintos a balcones y balconadas, y estos tendrán en su caso un vuelo máximo de 30 centímetros.

- Los huecos abiertos en fachada deberán seguir un ritmo o una armonía entre huecos y vacíos.
- Se aconseja el diseño de un zócalo en la totalidad de la parte baja de la fachada.

Instalaciones en la fachada. MODIFICACIÓN 1/93.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada exterior más de 30 centímetros, ni perjudicar la estética de la fachada.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse más que donde menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior no podrán tener salida a fachada a menos de tres metros sobre el nivel de la acera.

Se prohíbe terminantemente la instalación de ventanillos para los contadores de cualquier instalación de suministro en fachada (luz, gas, etc.)

Huecos, salientes y entrantes en las fachadas.

Los huecos podrán ser de composición libre, de acuerdo con el basamento y la coronación de la edificación. En el caso en que queden afectados por un entorno edificado de interés tipológico que se pretenda proteger quedarán sujetos a la relación de los elementos de definición de la fachada (huecos y macizos) con los ritmos y proporciones de la edificación del entorno. La solución de oscurecimiento no alterará los huecos. En el caso en que deban ir previstos de capialzado, éste se resolverá en el interior de la vivienda o local.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas, miradores, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a sesenta (60) centímetros, cuya longitud no supere en más de otros 30 el ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve. La dimensión máxima del saliente no superará los sesenta (60) centímetros.

c) Se entiende por terraza el espacio saliente o entrante no cerrado cuando supere la profundidad de sesenta (60) centímetros. Solo estarán permitidas las terrazas fuera del casco antiguo. Cuando se trate de terrazas entrantes su profundidad no será superior a su anchura ni a su altura. La profundidad se contará a partir de la línea de fachada.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a 250 centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga al exterior en un cuerpo acristalado al menos en el

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>

75% de la altura libre del piso. Para los miradores el saliente máximo será de 60 centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada que no son miradores, independientemente del tipo de material con el que estén cerrados. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados sobresaliendo de la alineación o propiedad”.

Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior solo podrán sobresalir balcones, balconadas, y miradores con los salientes máximos señalados anteriormente, o los de la normativa propia de la zona si es más restrictiva.

En patios de manzana no se permitirán vuelos distintos a balcones y balconadas.

En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona imponga para el retranqueo y separación a linderos.

Salvo otras limitaciones en la normativa de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

- La suma de la longitud de la proyección en la planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

- Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior a 60 centímetros.

- La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 340 centímetros.

Cornisas y aleros.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior será de 30 centímetros.

Coronación, cubiertas. MODIFICACIÓN 7/00.

En las zonas urbanas de uso residencial no podrán realizarse cubiertas fibrocemento, chapa metálica, plásticos u otros materiales que a juicio el Ayuntamiento no tengan las debidas condiciones estéticas.

Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. Los ejes formales, huecos y macizos, deberán hacerse manifiestos en toda la edificación.

Los huecos de planta baja, incluso si son comerciales, deberán seguir la ley general de composición de huecos del edificio en cuanto a ejes, admitiéndose una dimensión diferente dentro de la unidad de composición del conjunto. Las fachadas en planta baja podrán estar resueltas con el mismo o distinto material que en el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento de la planta baja, aun en el caso de que vayan a ser locales comerciales.

Quedan prohibidos los cerramientos provisionales en planta baja. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada de proyecto, a no ser que se trate de una resolución excepcional, en cuyo caso se atemperará al proceso de declaración reglada. El portal deberá ser integrado en la trama y ejes de la fachada.

Si en una construcción se proyectaran soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo, su ancho interior libre será igual o superior a 250 centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

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>

Quedan prohibidas las plantas bajas porticadas o diáfanas.

Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas salvo en los siguientes casos:

- a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a 340 centímetros. El saliente de la marquesina no excederá del ancho de la acera menos 60 centímetros, y, salvo en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos, y con espesor menor a 15 centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1 metros.

Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no cause lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del 15% de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros la cota del forjado de suelo del primer piso.

Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de anchura menor a 75 centímetros, no será permitido saliente alguno.

Toldos.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura de mínima sobre la rasante de la acera de 225 centímetros. Su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 centímetros, sin sobrepasar los 3 metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

Muestras.

Los anuncios paralelos el plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 centímetros y deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela o en otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
- b) En planta baja podrán ocupar una faja de ancho inferior a 90 centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 50 centímetros del hueco del portal, quedando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que ocupando como máximo un cuadrado de 25 centímetros de lado y 2 milímetros de espesor podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en el recinto histórico y en edificios catalogados más que letras sueltas de tipo clásico sobrepuestas directamente a la fachada. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobresalir por encima de ellas una altura máxima igual a espesor de éstas.
- c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 70 centímetros de altura adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para

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>



cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso residencial podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios que podrán cubrir toda la longitud de la fachada con una altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin poder exceder 2 metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

e) En los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores deberán ir situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o 20 metros si lo tuviera enfrente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan las normas estéticas correspondientes podrán instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en fachada.

Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de la fachada afectada por la muestra.

Banderines.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno de 225 centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones. Su dimensión vertical máxima será de 90 centímetros. Podrá adosarse en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones de éstas y pudiendo sobresalir por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar en los antepechos.

En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales de altura superior a 90 centímetros, con un saliente máximo igual al señalado para las marquesinas.

Los banderines luminosos además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores irán situados a una cota superior a 3 metros sobre la cota del terreno o de la acera. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 metros del anuncio.

Publicidad en carreteras.

En aplicación de la legislación sectorial vigente se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y urbanizable no programado. Exclusivamente se admitirán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno, colocados en el mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a 1.000 metros del lugar donde se encuentren los servicios anunciados.

d) La superficie máxima de los carteles será de 150 decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de 10 metros del

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>

borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Cualquier otro elemento de publicidad exterior cumplirá el contenido de la Ordenanza Reguladora de la Publicidad exterior mediante Carteleras.

Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios de diseño y estéticos que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Cerramientos.

Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2.80 y 3.00 metros, aptos para reubicación de retranqueos de redes aéreas de instalaciones urbanas conforme a normativas sectoriales y de las Compañías suministradores, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 250 centímetros, cuando no sean soporte de tendidos aéreos salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas deberá resolverse:

a) Con elementos ciegos de 50 centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 250 centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura de 2 metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que en razón de su destino requieran excepcionales medidas de seguridad en cuyo caso el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá la aprobación del Organismo Municipal competente.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Almacenes y construcciones auxiliares.

Presentarán la misma calidad constructiva y de materiales que las edificaciones principales, quedando prohibidos los materiales perecederos, así como las infra construcciones aun cuando se pretendiera darles un carácter efímero.

Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especie vegetales preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edifi-

cación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquier que sea su porte.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos del estado actual que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 180 centímetros, para impedir su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de sanciones a que pueda dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominantes en la hilera o agrupación de arbolado.

Consideración del entorno.

Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente; la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del áreas, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

MODIFICACION PUNTUAL 3/2019.

APARCAMIENTOS.

3.1.1.1 Uso residencial.

Apartado 3.1.1.1.5. Accesos comunes a viviendas del artículo

Apartado 3.1.1.6. Dotación de aparcamientos del artículo

3.1.1.2 Uso Industrial.

Apartado 3.1.1.2.2.4. Dotación de aparcamientos del artículo

3.1.1.3 Uso Terciario.

Apartado 3.1.1.3.1. Condiciones de Hospedaje del artículo

Apartado 3.1.1.3.2. Condiciones del Comercio del artículo

Apartado 3.1.1.3.3. Condiciones de las Oficinas del artículo

3.1.1.4 Uso Dotacional.

Apartado 3.1.1.4.1. Definición y clases; alcance de la calificación dotacional; compatibilidad de usos; sustitución de los usos dotacionales existentes; plazas de aparcamiento y carga y descarga

Apartado 3.1.1.1.5. Accesos comunes a viviendas del artículo y Apartado 3.1.1.6. Dotación de aparcamientos 3.1.1.1 Uso residencial

3.1.1.1.5. Accesos comunes a las viviendas.

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de ellas desde el espacio público exterior a través de espacios públicos comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo su ancho mínimo 100 centímetros. Su tra-

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>

zado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de dimensiones 70*200 centímetros.

Se estará a lo dispuesto en el CTE DB SUA Y SUI.

En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada 30 viviendas o fracción superior a 15.

En las promociones de viviendas públicas o privadas se hará una reserva de plazas accesibles cada 30 viviendas o fracción que deberán ser conformes a lo definido por apartado 2.3.1. Aparcamiento. del Anexo 2 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

3.1.1.1.6. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento, por cada unidad de vivienda.

El Ayuntamiento podrá eximir de este requerimiento, previa consulta y por aprobación del órgano competente para el otorgamiento de licencias de obra mayor o en el trámite administrativo normal, en los siguientes supuestos:

- a) Edificaciones catalogadas y/o protegidas.
- b) Edificaciones cuyas vías de acceso sean espacios públicos peatonales (plazas, jardines, calles peatonales).
- c) Edificaciones en las que la ratio determine una dotación de plazas de aparcamiento igual o inferior a cuatro plazas, ya sean de nueva planta o preexistentes.
- d) Edificaciones preexistentes que no dispongan de la dotación de plazas de aparcamientos.
- e) Edificaciones preexistentes que disponiendo de la dotación de plazas de aparcamientos no alcance las ratios establecidas. La exención alcanzará al defecto de plazas entre las existentes y las resultantes de la ratio.
- f) Edificaciones sobre parcelas cuya fachada total sea inferior a 10,00 mts; edificaciones en esquina, cuando en la parcela no quepa inscribirse un círculo de 10,00 mts de diámetro, tangente a las fachadas; y/o sobre parcelas con una superficie total inferior a 200 m². La exención en estos casos no será superior a seis plazas.

Edificaciones que agoten la primera planta sótano, urbanísticamente edificable, para la dotación de plazas de aparcamiento. En este supuesto la exención no podrá alcanzar a más del 25% de las plazas exigibles.

Apartado 3.1.1.2.2.4. Dotación de aparcamientos del artículo 3.1.1.2 Uso Industrial.

Artículo 3.1.1.2.2.4.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados útiles de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados de superficie útil del taller

Para las actividades de uso industrial definidas en el artículo 3.1.1.2.1 Definición y clases; actividades compatibles almacenes ligados a comercio minorista, reparación y tratamiento de productos domésticos, producción artesanal, y oficios artísticos, el Ayuntamiento podrá eximir de este requerimiento, previa consulta y por aprobación del órgano competente para el otorgamiento de licencias de obra mayor o en el trámite administrativo normal, en los siguientes supuestos:

- a) Edificaciones catalogadas y/o protegidas.
- b) Edificaciones cuyas vías de acceso sean espacios públicos peatonales (plazas, jardines, calles peatonales).

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.dipucre.es>

c) Edificaciones preexistentes que no dispongan de la dotación de plazas de aparcamientos.
d) Edificaciones preexistentes que disponiendo de la dotación de plazas de aparcamientos no alcance las ratios establecidas. La exención alcanzará al defecto de plazas entre las existentes y las resultantes de la ratio.

e) Edificaciones sobre parcelas cuya fachada total sea inferior a 10,00 mts; edificaciones en esquina, cuando en la parcela no quepa inscribirse un círculo de 10,00 mts de diámetro, tangente a las fachadas; y/o sobre parcelas con una superficie total inferior a 200 m². La exención en estos casos no será superior a seis plazas.

f) Edificaciones que agoten la primera planta sótano, urbanísticamente edificable, para la dotación de plazas de aparcamiento. En este supuesto la exención no podrá alcanzar a más del 25% de las plazas exigibles.

El cinco por ciento de las plazas de aparcamiento a generar deberán ser conformes a lo definido por apartado 2.3.1. Aparcamiento. del Anexo 2 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

Apartado 3.1.1.3.1. Condiciones de Hospedaje Apartado 3.1.1.3.2. Condiciones del Comercio Apartado 3.1.1.3.3. Condiciones de las Oficinas del artículo 3.1.1.3 Uso Terciario.

Artículo 3.1.1.3.1. Condiciones de Hospedaje.

Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta centímetros.

Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirían las condiciones del programa de la vivienda señaladas en la normativa correspondiente.

Los accesos interiores. se adecuarán a lo establecido en el CTE DB SUA, CTE DB SI y del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en su caso.

Los recorridos interiores se adecuarán a lo establecido en el CTE DB SUA, CTE DB SI y del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha disponiendo de elevador para cada treinta habitaciones o fracción superior a quince o por cada quinientos metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta por encima de dicha altura.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a cien metros cuadrados útiles, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta metros cuadrados útiles, un lavabo. Todos ellos se adecuarán a lo establecido en el CTE DB SUA, CTE DB SI y del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados útiles de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones si resultare número mayor.

El Ayuntamiento podrá eximir de este requerimiento, previa consulta y por aprobación del órgano competente para el otorgamiento de licencias de obra mayor o en el trámite administrativo normal, en los siguientes supuestos:

- Edificaciones catalogadas y/o protegidas.
- Edificaciones cuyas vías de acceso sean espacios públicos peatonales (plazas, jardines, calles peatonales).
- Edificaciones preexistentes que no dispongan de la dotación de plazas de aparcamientos.

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.

d) Edificaciones preexistentes que disponiendo de la dotación de plazas de aparcamientos no alcance las ratios establecidas. La exención alcanzará al defecto de plazas entre las existentes y las resultantes de la ratio.

e) Edificaciones sobre parcelas cuya fachada total sea inferior a 10,00 mts; edificaciones en esquina, cuando en la parcela no quepa inscribirse un círculo de 10,00 mts de diámetro, tangente a las fachadas; y/o sobre parcelas con una superficie total inferior a 200 m². La exención en estos casos no será superior a seis plazas.

f) Edificaciones que agoten la primera planta sótano, urbanísticamente edificable, para la dotación de plazas de aparcamiento. En este supuesto la exención no podrá alcanzar a más del 25% de las plazas exigibles.

El cinco por ciento de las plazas de aparcamiento a generar deberán ser conformes a lo definido por apartado 2.3.1. Aparcamiento. del Anexo 2 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha que establece que

Artículo 3.1.1.3.2. Condiciones del Comercio.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

En los Locales de Comercio definidos anteriormente, todos los recorridos accesibles al público, se adecuarán a lo establecido en el CTE DB SUA, CTE DB SI y del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

Todas las circulaciones interiores verticales y horizontales se adecuarán a lo establecido en el CTE DB SUA, CTE DB SI y del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Los Locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos que se adecuarán a lo establecido en el CTE DB SUA, CTE DB SI y del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquier que sea su superficie, separados para cada sexo, que se ade-

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>

cuarán a lo establecido en el CTE DB SUA, CTE DB SI y del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Los aseos de los Comercios de la categoría de Agrupación Comercial, podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público y se adecuarán a lo establecido en el CTE DB SUA, CTE DB SI y del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos metros cuadrados o los setecientos cincuenta en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil metros cuadrados o fracción superior a quinientos; las dársenas tendrán de superficie mínima siete metros de longitud y cuatro de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro metros. y se adecuarán a lo establecido en el CTE DB SUA, CTE DB SI y del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Los locales en que se trafique con alimentos, dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de metros cuadrados.

No se permitirá la implantación de grandes superficies de plan alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan se previsiblemente afectados

Artículo 3.1.1.3.3. Condiciones de las Oficinas.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Todas las circulaciones interiores verticales y horizontales se adecuarán a lo establecido en el CTE DB SUA, CTE DB SI y del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

La distancia mínima del suelo al techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que se señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de trescientos centímetros como mínimo, para las plantas que tendrán su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos metros cuadrados más o fracción superior a cien, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos, y se adecuarán a lo establecido en el CTE DB SUA, CTE DB SI y del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

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

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

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios, comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados útiles de superficie de oficina, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso se dispondrá de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados útiles.

El Ayuntamiento podrá eximir de este requerimiento, previa consulta y por aprobación del órgano competente para el otorgamiento de licencias de obra mayor o en el trámite administrativo normal, en los siguientes supuestos y siempre que la actividad no suponga una afluencia de personas que las plazas públicas no puedan absorber en condiciones habituales:

- a) Edificaciones catalogadas y/o protegidas.
- b) Edificaciones cuyas vías de acceso sean espacios públicos peatonales (plazas, jardines, calles peatonales).
- c) Edificaciones preexistentes que no dispongan de la dotación de plazas de aparcamientos.
- d) Edificaciones preexistentes que disponiendo de la dotación de plazas de aparcamientos no alcance las ratios establecidas. La exención alcanzará al defecto de plazas entre las existentes y las resultantes de la ratio.
- e) Edificaciones sobre parcelas cuya fachada total sea inferior a 10,00 mts; edificaciones en esquina, cuando en la parcela no quepa inscribirse un círculo de 10,00 mts de diámetro, tangente a las fachadas; y/o sobre parcelas con una superficie total inferior a 200 m². La exención en estos casos no será superior a seis plazas.
- f) Edificaciones que agoten la primera planta sótano, urbanísticamente edificable, para la dotación de plazas de aparcamiento. En este supuesto la exención no podrá alcanzar a más del 25% de las plazas exigibles.

El cinco por ciento de las plazas de aparcamiento a generar deberán ser conformes a lo definido por apartado 2.3.1. Aparcamiento. del Anexo 2 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Artículo 3.1.1.4.1. Definición y clases; alcance de la calificación dotacional; compatibilidad de usos; sustitución de los usos dotacionales existentes; plazas de aparcamiento y carga y descarga

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- Equipamiento: cuando la dotación se destina a proveer de las siguientes prestaciones sociales:
- Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

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>

- Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.
- Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- Cultura: que comprende la conservación y la transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos)
- Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematógrafo, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.
- Múltiple: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:
- Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- Servicios de la Administración: mediante los que desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los ciudadanos.
- Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía, bomberos y similares) y en general todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
- Defensa: mediante que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.
- Cementerios: Mediante el que se proporciona el enterramiento de los cuerpos humanos.
- Espacios libres: Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles, a la relación vinculada al sistema viario; y, en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
- Servicios infraestructurales: cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a la infraestructura tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General, y habrán de representarse en la documentación de cuantos instrumentos lo desarrollen.

Serán también de aplicación en los lugares que, sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma - solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

La calificación pormenorizada en los Planos del señalamiento de una acción programada para un uso detalladamente cualificado tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación si se mantiene el uso dentro del mismo tipo de la clasificación del equipamiento, se intercambian el sanitario y el bienestar social, o se destinan a uso deportivo.

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

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

En las parcelas calificada para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su uso primitivo fuera:

- Educativo, que solo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto de ocio.
- Cultural, que solo podrá ser sustituido, por otro cultural.
- Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominante dotacional.
- Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio y religioso.
- Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.
- Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
- Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

En las parcelas de equipamiento múltiple podrá disponerse cualquier uso de los comprendidos en la clase del equipamiento.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiente las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima y sin ocupar mas de las dos terceras partes de la superficie de la parcela, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

Para la edificación se habrán de cumplir en todo caso las condiciones de separación que ella se estableciera.

Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

En las dotaciones que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una plaza por cada veinticinco personas de capacidad, para todos los usos el religioso, para el que será suficiente una plaza por cada cincuenta personas.

En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco camas.

En los mercados de abasto y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada veinte metros cuadrados de superficie de venta.

Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco.

Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez puesto de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos centímetros, y con una superficie de dimensión mínima siete

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>

metros de longitud y cuatro de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas in entorpecer el acceso de los vehículos.

El Ayuntamiento podrá eximir de este requerimiento, previa consulta y por aprobación del órgano competente para el otorgamiento de licencias de obra mayor o en el trámite administrativo normal, en los siguientes supuestos y siempre que la actividad no suponga una afluencia de personas que las plazas públicas no puedan absorber en condiciones habituales:

- a) Edificaciones catalogadas y/o protegidas.
- b) Edificaciones cuyas vías de acceso sean espacios públicos peatonales (plazas, jardines, calles peatonales).
- c) Edificaciones preexistentes que no dispongan de la dotación de plazas de aparcamientos.
- d) Edificaciones preexistentes que disponiendo de la dotación de plazas de aparcamientos no alcance las ratios establecidas. La exención alcanzará al defecto de plazas entre las existentes y las resultantes de la ratio.
- e) Edificaciones sobre parcelas cuya fachada total sea inferior a 10,00 mts; edificaciones en esquina, cuando en la parcela no quepa inscribirse un círculo de 10,00 mts de diámetro, tangente a las fachadas; y/o sobre parcelas con una superficie total inferior a 200 m². La exención en estos casos no será superior a seis plazas.
- f) Edificaciones que agoten la primera planta sótano, urbanísticamente edificable, para la dotación de plazas de aparcamiento. En este supuesto la exención no podrá alcanzar a más del 25% de las plazas exigibles.

El cinco por ciento de las plazas de aparcamiento a generar deberán ser conformes a lo definido por apartado 2.3.1. Aparcamiento. del Anexo 2 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 4/2019.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN EN ZONA CASCO RESIDENCIAL 4 MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.1.6 NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANO. FICHA DE ZONAS DE ORDENACIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EL APARTADO ZONA DE ORDENACIÓN: 1.4 NOMBRE: CASCO RESIDENCIAL 4.

ZONA DE ORDENACIÓN: 1.4.

NOMBRE: CASCO RESIDENCIAL 4.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Tejido urbano continuo, con tipología de manzana cerrada o bloque aislado.

Usos. - - Característico: Residencial (1).

- Compatible: Comercio (1,7), equipamiento privado (1), terciario (1,7), infraestructura (0).

Normativa. - - Densidad: 100 viv/Ha (neta) para parcelas de más de 1000 m².

- Parcela mínima edificable: 100 m².

- Edificabilidad: 3 m²/m².

- Altura de edificación: Según normativa de alturas en cada calle.

- Ocupación: 100% en planta baja y 75% en el resto de plantas.

- Separación a linderos: fachada en alineación oficial.

- Normativa estética: Según PGOU tomo II, ladrillo visto no recomendado, no vuelos, etc.

Observaciones: En caso de parcelas con fachada a dos o más calles con distinta ordenanza de al-

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>

turas, cada fachada respetará la ordenanza de la calle que corresponda, de manera que la línea trazada por los puntos medios de las rectas que unen los extremos de las fachadas establecerá el límite entre zonas de distinta altura.

Las esquinas de calles con distinta ordenanza de alturas, se podrán doblar manteniendo la altura de la fachada en la que la ordenanza sea más permisiva en una longitud equivalente a un tercio de la fachada del solar a la calle de menor altura, pudiendo siempre doblarse con una longitud mínimo de 10 m. El límite de la zona de menor altura queda definido por la paralela a la calle de mayor altura desde el extremo definido en el párrafo anterior y la paralela a la de menor altura trazada a una distancia de 1.5 veces su ancho. Si esta superficie fuera menor de 20 m² podría edificarse con la altura mayor.

La parcela mínima podrá reducirse hasta 50 m² en solares urbanos consolidadas previa justificación ante el Ayuntamiento de la imposibilidad de su ampliación. En estos casos la ocupación máxima será del 100%

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela: $As=0,85 * 1,62 * S$ parcela m².

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 5/2019.

RETRANQUEOS A LINDEROS ZONA CHALETS RESIDENCIALES.

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.1.6 NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANO. FICHA DE ZONAS DE ORDENACIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EL APARTADO ZONA DE ORDENACIÓN.

ZONA DE ORDENACIÓN: 1.1.

NOMBRE: CHALETS RESIDENCIALES.

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Tejido urbano continuo, con tipología de manzana cerrada o bloque aislado.

Usos.

- Característico: Residencial (1,2).
- Compatible: Comercio (1,7), equipamiento privado (1), terciario (1,7).
- Infraestructura (0).

Normativa.

- Densidad: 100 viv/Ha (neta) para parcelas de más de 1000 m².

- Parcela mínima edificable: 200 m².

- Edificabilidad: 1 m²/m²

- Altura de edificación: Según normativa de alturas en cada calle.

- Ocupación: 50%

- Separación a linderos: 3 metros a cada lindero de fachada y fondo. Las edificaciones destinadas a garaje y anejos de instalaciones podrán situarse en línea de fachada

- Normativa estética: Según PGOU tomo II, ladrillo visto no recomendado, no vuelos, etc.

Observaciones:.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela: $As=0,85 * 1,62 * S$ parcela m².

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 6/2019

RETRANQUEOS A LINDEROS INDUSTRIA DE SERVICIOS

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.



MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.1.6 NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANO. FICHA DE ZONAS DE ORDENACIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EL APARTADO ZONA DE ORDENACIÓN: 2.2

NOMBRE: INDUSTRIA DE SERVICIOS

ZONA DE ORDENACIÓN: 2.2

NOMBRE: INDUSTRIA DE SERVICIOS

Clase de suelo: Urbano.

Descripción: Zonas Industriales de servicio y Escaparate, dentro del casco y en los márgenes de las carreteras, y avenidas de Adolfo Suarez y Pablo Iglesias

Usos.

Característico: Industria de servicios, industria escaparate (1 en ares de reparto industrial; 0.7 en área de reparto residencial) Compatible: Comercio (1,7), equipamiento privado (1), terciario (1,7), infraestructura (0).

Normativa. -

- Parcela mínima edificable: 250 m².

- Edificabilidad: 1 m²/m²

- Altura de edificación: 2 plantas.

- Ocupación: 80%

- Separación a linderos: 5 metros a lindero de fondo. Sin retranqueo a laterales. En parcelas en esquina el Ayuntamiento determinara cuál de las fachadas se toma como frente y su opuesta como fondo.

Las parcelas con frente a las vías de servicio de las Avenidas de Adolfo Suarez y Pablo Iglesias, se alinearán con los acerados correspondientes conforme a la normativa general consolidando alineaciones que marcara el Ayuntamiento.

Las parcelas que mantiene fachada a las carreteras no trasferidas al Ayuntamiento mantendrán la lineación establecida en el Reglamento de la Ley de Carreteras y Caminos de Castilla La Mancha

Normativa estética: Según P.G.O.U. tomo II,

Normativa estética. En todo caso se exigirá una adecuada calidad de los materiales y de los acabados que deberá dignificar el aspecto externo de las edificaciones y su impacto visual desde el espacio urbano. El proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Observaciones:

El aprovechamiento susceptible de apropiación por cada propietario será el 85% del aprovechamiento tipo aplicado a la superficie de su parcela: $As=0,85 * 0,99 * S$ parcela m².

(*) Coeficientes de ponderación para cálculo At.

Afección Carreteras

a) Zonas de afección. Definición y Usos.

Zona de dominio público: 8 m para las carreteras CM-42 y CM-420 (variante) y 3 m para las carreteras CM-310, CM-3012, CM-3105, CM-3107, CM-3133, CM-4133, CM- 3165, CM-3166 y CM-400a. Artículo 48 del Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015 de 22 de enero.

Zona de servidumbre: 25 m para las carreteras CM-42 y CM-420 (variante) y 8 m para las carreteras CM-310, CM-3012, CM-3105, CM-3107, CM-3133, CM-4133, CM-3165, CM-3166 y CM-400a. Artículo 49.

Límite de edificación: 50 m para las carreteras CM-42 y CM-420 (variante), 25 m para la carretera CM-310 y 18 m para las carreteras CM-3012, CM-3105, CM-3107, CM- 3133, CM-4133, CM-3165, CM-3166 y CM-400a. Artículo 52.

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>

b) Accesos. Antes de su construcción deberán solicitarse y autorizarse por la Dirección General de Carreteras. Artículos 66 a 76.

c) Plantaciones. Artículo 82.

d) Tendidos aéreos o similares y Conducciones o Cruces Subterráneos. Artículos 83 y 84 respectivamente.

e) Cerramientos. Artículo 81.

“Antes de la ejecución de cualquier actuación en la zona de afección de las carreteras autonómicas, se debe contar con la autorización específica de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha”.

Régimen legal para las edificaciones en situación de fuera de ordenación

La presente innovación no genera nuevas edificaciones a considerar en situación de fuera de ordenación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7/2019.

CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE GANADERÍA INTENSIVA

MODIFICACIÓN DE LAS FICHAS 8.1 A 8.4 Y 9.1 DEL ARTÍCULO 3.3 SUELO NO URBANIZABLE

ZONA DE ORDENACIÓN: 8.1

NOMBRE: CAMPIÑA ROJIZA PRÓXIMA.

Clase de suelo: NO Urbanizable Común.

Descripción: Campiña ondulada poco fértil en torno a las carreteras de Campo de Criptana, Quero Villafranca y vía férrea.

Objetivos: Mantenimiento del carácter rural. Acogida de determinados usos que se pretenden evitar en terrenos más frágiles

Usos.

- Característico: Agrícola. Ganadería extensiva.
- Compatible: Ganadería Intensiva, que no este igual o por encima de alguno de los siguientes parámetros:

1º. Que superen las 1.000 plazas de cerdos de engorde o 120 UGM de otras orientaciones de ganado porcino.

2º. Que superen las 20.000 plazas para gallinas o 120 UGM de otras aves.

3º. Que la actividad se encuentre a una distancia inferior a 2.000 metros de suelo urbano o urbanizable (sin distinción por programación) siempre que además se superen las 40 UGM.

4º. Que por su ubicación en relación a los vientos dominantes reconocidos por la AEMET para la zona puedan resultar molestos para los enclaves residenciales

Para calcular las capacidades ganaderas en UGM de las explotaciones se tomarán las equivalencias establecidas en el anexo IV del Decreto 69/2018, de 2 de octubre, por el que se establecen las normas para la ordenación y registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla-La Mancha. En los casos de tipos de ganado no contemplados en dicho anexo, se justificarán las equivalencias empleadas.

Viveros e Invernaderos.

- Condicionados: Todos los condicionados en la normativa de S.N.U.

Edificación: Conforme a las determinaciones generales del TRLOTAU, Reglamento de Suelo Rustico e Instrucciones Técnicas de Planeamiento vigentes.

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>

Observaciones:

Creación de paisaje según las condiciones estéticas de la normativa de S.N.U.

ZONA DE ORDENACIÓN: 8.2.

NOMBRE: CARRETERA DE MANZANARES.

Clase de suelo: Rústico de reserva.

Descripción: Área degradada por la proliferación de edificaciones más o menos dispersas destinadas a segunda vivienda

Objetivos: Control de la edificación residencial, acotando límite de suelo urbanizable no programado y autorizando construcciones existentes, pero evitando nuevas construcciones. Mejora de la calidad ambiental.

Usos.

- Característico: Agrícola. Ganadería extensiva.
- Compatible: Ganadería Intensiva, que no este igual o por encima de alguno de los siguientes parámetros:

1º. Que superen las 1.000 plazas de cerdos de engorde o 120 UGM de otras orientaciones de ganado porcino.

2º. Que superen las 20.000 plazas para gallinas o 120 UGM de otras aves.

3º. Que la actividad se encuentre a una distancia inferior a 2.000 metros de suelo urbano o urbanizable (sin distinción por programación) siempre que además se superen las 40 UGM.

4º. Que por su ubicación en relación a los vientos dominantes reconocidos por la AEMET para la zona puedan resultar molestos para los enclaves residenciales

Para calcular las capacidades ganaderas en UGM de las explotaciones se tomarán las equivalencias establecidas en el anexo IV del Decreto 69/2018, de 2 de octubre, por el que se establecen las normas para la ordenación y registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla-La Mancha. En los casos de tipos de ganado no contemplados en dicho anexo, se justificarán las equivalencias empleadas.

Viveros e Invernaderos.

- Condicionados: Todos los condicionados en la normativa de S.N.U.

Edificación. Conforme a las determinaciones generales del TRLOTAU, Reglamento de Suelo Rústico y Instrucciones Técnicas de Planeamiento vigentes

Protección Sera exigible el cumplimiento de la normativa estética y de confort incluso para las construcciones existentes.

Observaciones: Área degradada que debe ser recuperada.

ZONA DE ORDENACIÓN: 8.3.

NOMBRE: ASENTAMIENTO CIGUELA.

Clase de suelo: Rústico de reserva.

Descripción: Núcleo en formación. Vivienda de escasa calidad constructiva de segunda residencia, junto a los regadizo del Cigüela.

Objetivos: Congelación de la actividad residencial. Recuperación de la calidad ambiental del paraje.

Usos.

- Característico: Agrícola. Ganadería extensiva).
- Compatible: Ganadería Intensiva, que no este igual o por encima de alguno de los siguientes parámetros:

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.

1º. Que superen las 1.000 plazas de cerdos de engorde o 120 UGM de otras orientaciones de ganado porcino.

2º. Que superen las 20.000 plazas para gallinas o 120 UGM de otras aves.

3º. Que la actividad se encuentre a una distancia inferior a 2.000 metros de suelo urbano o urbanizable (sin distinción por programación) siempre que además se superen las 40 UGM.

4º. Que por su ubicación en relación a los vientos dominantes reconocidos por la AEMET para la zona puedan resultar molestos para los enclaves residenciales

Para calcular las capacidades ganaderas en UGM de las explotaciones se tomarán las equivalencias establecidas en el anexo IV del Decreto 69/2018, de 2 de octubre, por el que se establecen las normas para la ordenación y registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla-La Mancha. En los casos de tipos de ganado no contemplados en dicho anexo, se justificarán las equivalencias empleadas.

Viveros e Invernaderos.

• Condicionados: Todos los condicionados en la normativa de S.N.U.

Edificación. Conforme a las determinaciones generales del TRLOTAU, Reglamento de Suelo Rustico y Instrucciones Técnicas de Planeamiento vigentes.

Protección Sera exigible el cumplimiento de la normativa estética y de confort incluso para las construcciones existentes. Molinos de Agua:

Condiciones generales de protección.

Observaciones: Área degradada que debe ser recuperada.

ZONA DE ORDENACIÓN: 8.4.

NOMBRE: NOMBRE: VEGAS SALOBRES.

Clase de suelo: Rústico de reserva.

Descripción: Vegas fluviales poco fértiles. Arcillas recubiertas de costras salinas. Cauces secos la mayor parte del año. Antigua Zona Húmeda hoy desalada por canalizaciones del río Cigüela.

Objetivos: Potenciación de la Agricultura. Riego con efluentes de la depuradora.

Usos.

• Característico: Agrícola. Ganadería extensiva).

• Compatible: Ganadería Intensiva, que no este igual o por encima de alguno de los siguientes parámetros:

1º. Que superen las 1.000 plazas de cerdos de engorde o 120 UGM de otras orientaciones de ganado porcino.

2º. Que superen las 20.000 plazas para gallinas o 120 UGM de otras aves.

3º. Que la actividad se encuentre a una distancia inferior a 2.000 metros de suelo urbano o urbanizable (sin distinción por programación) siempre que además se superen las 40 UGM.

4º. Que por su ubicación en relación a los vientos dominantes reconocidos por la AEMET para la zona puedan resultar molestos para los enclaves residenciales.

Para calcular las capacidades ganaderas en UGM de las explotaciones se tomarán las equivalencias establecidas en el anexo IV del Decreto 69/2018, de 2 de octubre, por el que se establecen las normas para la ordenación y registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla-La Mancha. En los casos de tipos de ganado no contemplados en dicho anexo, se justificarán las equivalencias empleadas.

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>

Viveros e Invernaderos.

- Condicionados: Todos los condicionados en la normativa de S.N.U.

Edificación.: Conforme a las determinaciones generales del TRLOTAU, Reglamento de Suelo Rustico y Instrucciones Técnicas de Planeamiento vigentes

Protección Cerro del Mesado: Condiciones generales de protección

Observaciones: Creación de paisaje según condiciones estéticas normativas S.N.U.

ZONA DE ORDENACIÓN: 9.1

NOMBRE: CAMPIÑA PERIURBANA

Clase de suelo: Rústico No Urbanizable de Especial Protección.

Descripción: Secanos alternando con eriales visualmente abarcables desde la ciudad salpicados de usos periurbanos y cuadrículados en algún caso por las infraestructuras eléctricas

Objetivos: Freno a la expectativa urbana. Potenciación del uso agrícola. Protección ambiental. Freno a la construcción de cualquier tipo. Erradicación de vertederos incontrolados.

- Característico: Agrícola. Ganadería extensiva).
- Compatible: Ganadería Intensiva, que no este igual o por encima de alguno de los siguientes parámetros:

1º. Que superen las 1.000 plazas de cerdos de engorde o 120 UGM de otras orientaciones de ganado porcino.

2º. Que superen las 20.000 plazas para gallinas o 120 UGM de otras aves.

3º. Que la actividad se encuentre a una distancia inferior a 2.000 metros de suelo urbano o urbanizable (sin distinción por programación) siempre que además se superen las 40 UGM.

4º. Que por su ubicación en relación a los vientos dominantes reconocidos por la AEMET para la zona puedan resultar molestos para los enclaves residenciales

Para calcular las capacidades ganaderas en UGM de las explotaciones se tomarán las equivalencias establecidas en el anexo IV del Decreto 69/2018, de 2 de octubre, por el que se establecen las normas para la ordenación y registro de explotaciones ganaderas y núcleos zoológicos en Castilla-La Mancha. En los casos de tipos de ganado no contemplados en dicho anexo, se justificarán las equivalencias empleadas.

- Elementos pertenecientes sistema energético en todas sus modalidades, incluido la generación, redes de transporte y distribución. Establecimiento de turismo rural, regulados según el Decreto 43/1994, de 16 de junio sobre ordenación de alojamientos de turismo rural.

- Condicionados: Todos los condicionados en la normativa de S.N.U.

Edificación. Conforme a las determinaciones generales del TRLOTAU, Reglamento de Suelo Rustico y Instrucciones Técnicas de Planeamiento vigentes.

Protección Se prohíben expresamente todo tipo de vertederos.

En Alcázar de San Juan a 16 de Enero de 2024.-

Fdo.- D. Jose Javier Ortega Librado. Concejal Delegado de Urbanismo.

Contra la presente disposición administrativa de carácter general, que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla La Mancha, con sede en Albacete, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10,25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

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>

Si fuera otra administración, la que pretendiera impugnar esta disposición, previamente a la interposición del recurso contencioso-administrativo, podrá requerir a la Consejería de Fomento la anulación de la misma, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la citada Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Anuncio número 179

Documento firmado electrónicamente. Código Seguro de Verificación: BDWiuL6kiMF3Z93w07B4
Firmado por Jefe de Sección del B.O.P. JUAN LUIS CUADROS CAMPO el 18/01/2024 13:53:33
Ayuntamiento de Alcazar de San Juan / Cofes / Copia C.S.V.: 15252636104617177203
El documento consta de 88 página/s. Pagina 48 de 88

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.dipucre.es>