TITULO IV

REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DE CIUDAD REAL
25 JUL. 1991

CAPITULO I

DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

SECCION 1ª: AMBITO DE LAS ORDENANZAS.

Art. 186. Ambito de aplicación

Las condiciones a las que deberá ajustase la edificación en el ámbito territorial del suelo urbano de Almagro serán las especificadas en las Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, que se desarrollan en el presente Título. Asímismo tendrán carácter subsidiario respecto de las Ordenanzas que contengan los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable programado.

Art. 187. Parcela mínima edificable.

1.- Se considera como parcela mínima edificable, aquel terreno que cumpliendo las condiciones del Art. 82 de la Ley del Suelo, reuna además los siguientes requisitos.

a). Línea de fachada coincidente con la alineación oficial en una distancia igual o superior a los 4,50 metros en parcelaciones existentes y de 8,00 metros en parcelaciones nuevas.

b). Fondo medio, según perpendicular referida a la alineación oficial superior a 6,00 metros.

c). Superficie mínima de 60 m2.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

2.- Para resolver situaciones en que la parcela no reuna las condiciones antes exigidas, los propietarios de los solares colindantes a la parcela no edificable, podrán acudir a cualquiera de los medios previstos por la Ley del Suelo. Si dichos propietarios de las parcelas afectadas, no adoptasen solución en el plazo que pueda fijar el Ayuntamiento, éste podrá iniciar expediente de expropiación forzosa por razones de urbanismo, tanto de la parcela no edificable como de la superficie necesaria de los colindantes, para regularizar la situación de acuerdo con las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

Art. 188. Cesión de parcela para viales.

Los propietarios vendrán obligados a la cesión gratuita de los terrenos para viales de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 83.3 de la Ley del Suelo.

SECCION 2ª: DEFINICIONES GENERALES.

Art. 189. Definiciones.

A los efectos de estas normas urbanísticas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los apartados siguientes:

1.- Alineaciones oficiales.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

Son las que se fijen como tales en los planos de alineaciones. Pueden ser exteriores e interiores.

a) **Alineaciones Exteriores.**- Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles o plazas.

b) **Alineaciones Interiores.**- Son las que se fijan mediante el fondo edificable.

2.- Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

3.- Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

4.- Altura libre de pisos.

Es la distancia desde la cara del pavimento de un piso hasta la inferior del techo del piso correspondiente.

5.- Chaflán.

Es la parte de la edificación que sirve de transción para el encuentro de dos alineaciones oficiales exteriores contíguas con ocasión del cruce de vias de comunicación.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

6.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Son los erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y que resultasen disconformes con cualquier determinación de las Normas Urbanísticas.

7.- Fachada.

Es el paramento exterior del edificio que da frente a una vía de comunicación o espacio libre público, tenga o no acceso rodado desde ellos.

8.- Fondo de parcela.

Es la menor distancia entre el frente de parcela y el lindero posterior de ésta.

9.- Frente de parcela.

Es la línea que limita la parcela con una vía de acceso rodado o con un espacio libre público.

10.- Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

11.- Línea de edificación en planta baja.

Es la que delimita la superficie ocupada en planta baja.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Título IV
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

12.- **Manzana.**

Es la superficie totalmente contorneada por alineaciones oficiales exteriores.

13.- **Parcela edificable.**

Es la parte de solar comprendida entre las alineaciones oficiales,

14.- **Espacio libre interior de manzana o patio de manzana.**

Es el espacio que resulta de la aplicación de los fondos edificables, configurando los patios traseros de las parcelas. Los límites del espacio libre interior de manzana tendrán la consideracdión de alineaciones.

15.- **Patio de parcela.**

Es la porción de superficie libre situada dentro de la parcela edificable.

16.- **Pieza habitable.**

Es aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por lo tanto, todos aquellos espacios interiores de la vivienda que no sean áreas de paso, almacenamiento o estén destinados a albergar instalaciones.

17.- **Planta baja.**

Es la planta inferior del edificio cuyo pavimento está en, o por encima, de la rasante oficial.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

18.- Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.

19.- Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas existentes, o las que resulten de las Normas Subsidiarias, o de los Planes operativos que las desarrollen.

20.- Retranqueos.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación y los linderos de la finca. En el primer caso se trata de retranqueo frontal y en el segundo de retranqueo lateral o posterior.

21.- Semisótano.

Es la planta cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante oficial y su techo se encuentra en su totalidad por encima de ésta, hasta un máximo de un metro.

22.- Sótano.

Es la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante oficial.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
Título IV
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

23.- Solar.

Es la superficie de suelo apto para la edificación y que cumple las condiciones siguientes:

a). Dimensiones y superficie superiores a las establecidos para la parcela mínima edificable que fijan las presentes Ordenanzas.

b). Disponer de acceso rodado a través de calle pavimentada con encintado de acera, abastecimiento de agua potable en un caudal mínimo de 150 litros por habitante y día, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con una potencia mínima de 2,2 kw.

24.- Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

25.- Superficie libre de edificación.

Es la parte de parcela excluída la superficie ocupada.

SECCION 3ª: CONDICIONES DE VOLUMEN.

Art. 190. Disposiciones genéricas acerca de las condiciones de volumen.

1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier

CONSEJERIA DE ... TERRITORIO
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD Título IV
DE 25 JUL. 1991

edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones.

2.- Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.

3.- Con independencia de lo establecido en estas Condiciones Generales, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central.

Art. 191. Alineaciones y rasantes.

1.- Las alineaciones y rasantes en todas las zonas del suelo urbano serán las definidas en los planos de ordenación del Suelo Urbano y en los Estudios de Detalle y Planes Especiales que desarrollen las unidades de actuación.

2.- Las alineaciones se considerarán de dos tipos:

a). Exteriores o aquellas que constituyen el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores.

b). Interiores o las definidas por el fondo edificable y que constituirán una línea paralela a la fachada (alineación exterior) a una distancia definida para cada zona.

3.- Las rasantes se fijarán con la precisión necesaria en los planos de alineaciones y rasantes.

CONSEJERÍA ... DE 25 JUL. 1991

4.- Las alineaciones y rasantes serán obligatorias en todas las actuaciones edificatorias, no pudiendose construir ningún edificio sin obtener previamente, sobre el terreno, las alineaciones y rasantes que le corresponda, realizándose las mencionadas operaciones por los servicios técnicos municipales con levantamiento de acta y abono de la tasa correspondiente.

Art. 192. Aceras.

1.- Todas las calles de tráfico rodado irán provistas de aceras con un ancho mínimo de 1,00 metros, pudiendo disminuir este ancho sólo cuando no fuese posible el trazado de una sola calzada de 3,50 metros, siendo en ese caso el ancho de cada acera de 1/2 de la dimensión residual, hasta completar el ancho total de la calzada.

2.- La pendiente transversal será del 2 por 100 con vertiente hacia la calzada.

3.- El bordillo de delimitación de la calzada será de 15 cm. de altura, sobre el mordiente de la misma, y su alineación paralela a la oficial de la fachada.

Art. 193. Regulación de las alturas.

1.- La altura máxima para cada edificación dentro de los límites del suelo urbano, será la fijada en la correspondiente Ordenanza particular de zona.

2.- La altura máxima se medirá verticalmente hasta la cara inferior del último forjado.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

3.- La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía.- Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a veinte metros. Si supera esta longitud, se tomará a los diez metros del punto más bajo de la rasante, pudiendose escalonar la construcción, de modo que en cada escalón se cumpla lo establecido en este párrafo.

b) Edificios con frente a dos o más vías.- La altura se determinará como si se tratase de fachadas independientes y con cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior (a).

c) Edificios con frente a plazas, parques o jardines.- Las dimensiones de plazas no influirán en la determinación de alturas, puesto que en todo caso se deberá cumplir lo descrito en el apartado 1 de este artículo

d) Edificación en esquina a dos ó más vías.- *Podrán tomar la altura de la calle de mayor guarismo en las demás calles, en una longitud de fachada que no supere el fondo edificable de la calle de mayor aprovechamiento.*

En los casos en que la alineación no de frente a vial, pero sí a suelos destinados a parques y jardines, tanto si éstos tienen o no acceso rodado, serán considerados como plazas, y por tanto la edificación que a ellos de frente se tratará como fachada.

Art. 194. Altura de pisos.

1.- La altura libre mínima en planta baja destinada a usos comerciales o de artesanía será de 3,00 metros. La altura de pisos será como mínimo de 2,50 metros y como máximo de 3,00 metros.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

Art. 195. Altura en patios de parcela.

En toda la edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local de cota más baja, que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluído el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

Art. 196. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las edificaciones sólo podrán cubrirse con tejado. Se permite la ejecución de faldones con pendiente de hasta 30° a partir del borde de forjado que determine la altura máxima, tanto en fachada como en patios, contándose como tal borde el del alero en fachada si está permitido y con una altura de cumbrera de 4 metros sobre la máxima autorizada. Dentro del volumen de la cubierta se permite la distribución de espacios no habitables destinados a albergar instalaciones de calefacción, aire acondicionado, cuartos trasteros, etc., así como el torreón de escalera.

SECCION 4ª: CUERPOS VOLADOS.

Art. 197. Entrantes, salientes y vuelos.

1.- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas.

2.- Se consienten terrazas entrantes en profundidad no superior a su anchura y vez y media su altura.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

Art. 198. Cuerpos volados en edificación cerrada.

No se permitirán en ningún caso cuerpos volados cerrados en edificación cerrada, salvo que así lo aconsejen condiciones estéticas o tipológicas singulares, que se especifican en las Ordenanzas Particulares de Zonas.

Art. 199. Balcones, cornisas y aleros.

1.- El saliente máximo contado a partir del parámento de fachada será de 0,45 metros, con carácter general, salvo lo especificado para cada zona.

2.- La longitud máxima de estos salientes no superará 3,50 metros, debiendo separarse de los linderos laterales de la parcela una distancia mínima de 0,50 metros.

3.- La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros.

Art. 200. Portadas, escaparates y vitrinas.

1.- En los edificios que no sean de uso exclusivo comercial, sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2.- Excepcionalmente, en determinadas condiciones en que puede conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

CONSEJERIA DE ORDENACION TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

SECCION 5ª: CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.

Art. 201. Patios libres de manzana.

Son aquellos constituídos como consecuencia de la limitación del fondo máximo edificable en las zonas donde se fije.

Art. 202. Fondo máximo edificable.

1.- El límite máximo del fondo edificable, cuando se establezca, quedará definido en las diferentes ordenanzas particulares de zonas.

2.- A partir de esta línea no se permitirá ningún tipo de vuelo, sean cuerpos cerrados o balcones.

Art. 203. Patios cerrados de parcela.

1.- En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables y no habitables de la vivienda o local sean, como mínimo de tres metros (3 m.) del muro frontero.

2.- Asímismo, la forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro no inferior a tres metros (3 m.).

3.- El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

4.- Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

perpendicular al parámetro exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

5.- Los patios cerrados cumplirán las siguientes superficies mínimas en función del número de plantas a que acceda el patio:

- Edificios con 1 planta.... 9 m2.
- Edificios con 2 plantas... 9 m2.
- Edificios con 3 plantas... 12 m2.

Art. 204. Otros patios.

1.- Se permitirá excepcionalmente y cuando razones tipologicas lo exigieran, patios abiertos a fachada, separados de la calzada por muro o tapial, siempre y cuando el edificio resultante no suponga aumento de la superficie construída total correspondiente a un edificio sin patio a fachada. En este caso de excepcionalidad que deberá documentarse debidamente, la superficie total construída será la resultante de aplicar el coeficiente de techo que corresponda a la zona.

2.- En estos patios, la longitud del frente abierto no será inferior a 6,00 metros, siendo la profundidad como mínimo de 6,00 metros y como máximo de 9,00 metros.

Art. 205. Patios mancomunados.

1.- Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a). La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constitu-

CONSEJERIA DE P... TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

yendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
b). No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
c). Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima, a contar de la rasante del patio más bajo.
d). En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

Art. 206. Cubiertas en patios de parcela.

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se disponga, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Art. 207. Accesos a patios.

Todos los patios deberán tener acceso.

Art. 208. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la correspondiente a la planta del local.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

Art. 209. Chimeneas de ventilación.

1.- Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garajes, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusón de cualquier otro.

2.- Las chimeneas tendrán una superficie mínima de 0,60 metros cuadrados. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3.- Las chimeneas con altura superior a nueve metros deberán tener comunicación interior con el exterior o patio, con una sección mínima de 1/5 de la superficie y ancho no inferior a 0,10 metros.

4.- Podrán sustituirse estas chimeneas por instalaciones tipo "Shunt" u otras instalaciones adecuadas que, cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas por el Ministerio de Industria, sean autorizadas previamente por el Ayuntamiento.

SECCION 6ª: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Art. 210. Portales.

1.- El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal un ancho mínimo de 1,50 metros, siendo el ámbito mínimo del hueco de un metro de luz.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. IV 1991

Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2.- En los edificios en que se prevea la instalación de calefacción central, podrán permitirse troneras o tolvas en sus fachadas, siempre que no afecten a los espacios libres de uso público.

Art. 211. Escaleras.

1.- Salvo excepciones, que vendrán determinadas en la reglamentación de ciertos usos, las escaleras de utilización pública no podrán tener un ancho inferior a 1,00 metro, permitiéndose la reducción hasta 0,80 metros en viviendas unifamiliares. Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cm. y una contrahuella o tabica máxima de 19 cm., siendo el número máximo de escalones por tramo de 16.

2.- La altura mínima de la barandilla será de 0,90 metros.

3.- Se prohiben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

4.- Solamente las escaleras interiores de viviendas tendrán desarrollo, anchura y medidas de peldaños libres.

5.- En las edificaciones de hasta de dos plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior igual a un medio de la que tenga la caja de escalera. En este caso, la dimensión del hueco central de escalera será como mínimo de 0,60 metros.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO por la COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO de CIUDAD REAL en sesión de 25 JUL. 1991

6.- Las escaleras de sótanos cumplirán las siguientes condiciones:

a). No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos o semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.

b). El ancho de escalera en cada uno de sus tramos será como mínimo de 1,00 metro. La huella y contrahuella o tabica serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiendose el peldañeado compensado y no pudiendose sobrepasar la tabica de 19 cm. ni la huella ser inferior a 27 cm.

c). La escalerá tendrá un ojo de anchura mínima equivalente a veinte centímetros.

SECCION 7ª: NORMAS CONSTRUCTIVAS GENERALES.

Art. 212. Desmonte a solares.

Todo solar cuyo terreno esté elevado por encima de la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se tendrán en cuenta para ello las siguientes normas:

1.- La rasante del piso de la planta baja será determinada por los Servicios Técnicos Municipales.

2.- Las excavaciones necesarias para la explanación del terreno se ajustarán, en caso de no preverse sótanos o semisótanos, a la rasante que se obtenga con arreglo al párrafo anterior.

3.- La ejecución de las excavaciones se hará de manera que no se entorpezca la vía pública con

materiales, máquinas u otros elementos que sea preciso utilizar. Se evitará en lo posible la producción de polvo, para lo cual, si es necesario, se humedecerá el terreno.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

Art. 213. Derribos.

1.- Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiendose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La Dirección facultaviva, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, a petición del propietario y con el visto bueno del director de la obra, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, ó cualquier otra circunstancia, justifiquen la excepcionalidad en la aplicación estricta del horario señalado.

2.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias al vecindario.

3.- Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

4.- Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

5.- El Ayuntamiento se reserva la facultad de prohibir la salida de Almagro de elementos de valor histórico-artístico.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

Art. 214. Apeos.

1.- Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apear la contígua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar y acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el propietario de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que los gastos ocasionados con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

2.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3.- En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa, los apeos u obras procedentes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

Alcadía de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente, el Ayuntamiento exigirá a quién corresponda que se realicen los apeos u obras que fueren necesarios en evitación de un posible derrumbamiento.

Art. 215. Vallado de obras.

1.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, que ofrezca seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 metros de ancho para peatones.

2.- Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Ayuntamiento fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que a juicio de los Servicios Técnicos municipales se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

CONSEJERIA DE POLITICA
APROBADO POR LA COMISION
25 JUL. 1991

3.- No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

4.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrán limitarse el trabajo a determinadas horas.

5.- En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construído el cerramiento definitivo.

6.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Art. 216. Construcciones provisionales.

1.- En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán con carácter provisional construcciones dentro de las alineaciones destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL 1991

autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en caso de anulación o caducidad de la licencia.

Art. 217. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento con carácter provisional, y deberán cumplir la normativa vigente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

Art. 218. Cimientos.

1.- Los paramentos exteriores de los cimientos que den a fachada, coincidirán con la alineación oficial de ésta en una profundidad mínima de 1,50 metros.

2.- Por debajo de esta profundidad podrán invadir el subsuelo de la calzada (sea rodada o peatonal) en 0,50 metros a partir de la mencionada alineación oficial.

3.- Si como consecuencia de las excavaciones para la cimentación se descubriesen restos arqueológicos, objetos artísticos o cualquier clase de elemento que pudiera ser objeto de catalogación como de interés histórico-artístico o arqueológico, el propietario del terreno quedará obligado a dar cuenta al

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

Ayuntamiento quien, previo levantamiento del acta correspondiente e informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico y otros Organismos competentes en la materia, adoptará las medidas oportunas en cada caso, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Art. 219. Estructuras.

1.- Las estructuras de las edificaciones deberán estar formadas por materiales incombustibles.

2.- En caso contrario, deberán justificarse suficientemente las causas y, en todo caso, el Ayuntamiento se reservará el derecho a la concesión de la licencia.

Art. 220. Cerramientos.

1.- Todos los solares deberán estar vallados con arreglo a las condiciones que sobre cerramientos se señalan en estas Ordenanzas. El Ayuntamiento podrá exigir, asímismo, que se vallen otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar. La obligación de cercar comienza en el momento mismo de tener acceso público al solar en cuestión. La cerca deberá estar ejecutada transcurridos, como máximo, seis meses de iniciada la edificación.

2.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3.- La cerca, si es definitiva, habrá de ser de fábrica de mampostería, hormigón, ladrillo o material similar. Si es provisional, se podrá ejecutar con

CONSEJERIA DE P... TERRI... APROBADO P... LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO D... CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

tabique rovocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Se considerará que tendrá que cumplir con las condiciones de definitiva la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no puedan ser calificadas de solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.

4.- La altura mínima de las cercas deberá ser de dos metros, medida esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de la acera o terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas superiores a un metro.

5.- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

6.- Si se incumpliese la obligación regulada en el apartado 1, después de ser apercibido su propietario o representante, la cerca será construída por el Ayuntamiento, con cargo al propietario de la finca.

Art. 221. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas contra la caída, de acuerdo con la normativa vigente.

CONSEJERIA DE FOMENTO
TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO DE
CIUDAD REAL, EN SESION
DE 25 JUL. 1991

Art. 222. Aislamientos.

1.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con lo establecido en las Normas Básicas de la Edificación.

2.- Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en las Normas y Recomendaciones I.S.O. (Organización Internacional de Normalización), cuya correspondencia con las Normas U.N.E. está reflejada en la 23093.

Art. 223. Suministro de agua.

Todo edificio deberá disponer de agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 150 litros por habitante y día, siempre que resulte posible.

Art. 224. Energía eléctrica.

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, que cumplirá el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Podrán utilizarse estas

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mando para el alumbrado público o no sea posible su acceso fácilmente desde el exterior.

Art. 225. Evacuación.

En las nuevas edidicaciones se prohibe que las aguas pluviales se evacuen por desagüe directo; habrá de hacerse mediante canalización a través del alero. La altura del desagüe de las aguas pluviales, en fachada, se dispondrá a una altura máxima de 15 cm. sobre la rasante de la acera.

Art. 226. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente sanitaria, gas, teléfono, televisión, pararrayos, etc.

1.- Estas instalaciones y los accesorios depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2.- Será preceptiva la instalación de correctores de humos y gases en todas las chimeneas de calefacción.

3.- Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público, y sin perjuicio del aspecto estético de las edificaciones y su entorno.

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO DE
CIUDAD REAL, EN SESION
DE 25 JUL. 1991

Art. 227. Servicios de cartería.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 228. Antenas colectivas.

1.- En lo sucesivo, todos los edificios de nueva construcción de más de cuatro viviendas, estarán provistos de antena colectiva para los receptores de televisión, instaladas según la normativa vigente que la regulan.

2.- Las antenas parabólicas, cableado de vídeo comunitario, así como las antenas de TV, deberán solicitar licencia de instalación en cualquiera de las situaciones posibles; no deberán ser visibles desde el exterior, particularmente en zonas de interés artístico.

Art. 229. Condiciones de las instalaciones.

Toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Art. 230. Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL 1991

en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 231. Obras en edificios fuera de ordenación.

1.- De acuerdo con lo determinado en el artículo 60 de la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias, que resultaran disconformes con las determinaciones de las mismas, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volúmen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2.- A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3.- Por pequeñas reparaciones se entenderá:
- Sustitución parcial de forjados cuando no superen el 10 por 100 de la superficie total edificada y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta.
- Evacuación de aguas.
- Repaso de instalaciones.
- Reparación de galerías y tabiques, sin cambio de distribución.
- Reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION
25 JUL. 1991

4.- Sin embargo, en casos excepcionales, a juicio del Ayuntamiento, suficientemente justificados, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretenda realizarlas.

Art. 232. Obras de reforma.

1.- En fincas que no se hallen en la situación jurídica de fuera de ordenación, se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

2.- Para las obras de reforma, y a los efectos de tramitación de licencias, se entenderá como obra mayor aquella que suponga modificación de elementos estructurales, instalaciones generales o modificación del aspecto exterior del edificio, y obras menores las restantes.

Art. 233. Condiciones mínimas de urbanización.

1.- Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

- Calzadas y paseos: estarán pavimentados en forma definitiva y encintadas las aceras. En el caso de que por razón de las propias obras de construcción de edificaciones o por cualquier otra causa, sea preferible que el pavimento no esté totalmente terminado, deberá justificarse esta circunstancia, aportando el compromiso de su terminación por parte de quien corresponda. Las calzadas y paseos dispondrán de

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE C. REAL, EN SESION
25 JUL. 1991

instalación de alumbrado público, de acuerdo con los criterios que señale el Ayuntamiento y con niveles de iluminación que no podrán ser inferiores a 10 lux.

- **Abastecimiento de aguas:** deberá hacerse a partir de la red general de distribución, con dotación garantizada mínima de 150 litros por persona y día. No se tendrán en consideración a estos efectos las captaciones de agua en pozos o cualquier otro procedimiento de abastecimiento, excepto el indicado.
- **Evacuación de aguas:** deberá realizarse a la red municipal de saneamiento, no siendo aceptable a estos efectos el vertido a pozos negros, galerías filtrantes o cualquier otro sistema que no sea el indicado.
- **Suministro de energía eléctrica:** Deberá disponerse de la misma a pie de solar y en la potencia necesaria y como mínimo 2,2 kw. por vivienda, o justificar su disponibilidad mediante compromiso con la correspondiente Compañía Suministradora.

2.- El Ayuntamiento, en suelo urbano, podrá condicionar la concesión de licencia de edificación al pago por adelantado del coste de las obras de infraestructura precisas para el cumplimiento del apartado 1.

Art. 234. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios de las fincas vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION
25 JUL. 1991

Art. 235. Conservación de edificios.

1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado, siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe de los Servicios Técnicos.

2.- Se exigirá a los propietarios de cualquier clase de edificaciones la conservación de todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

3.- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de las debidas condiciones de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar algun daño, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.).

4.- Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de dènunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus propietarios, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

CONSEJERIA DE POLITICA
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE URBANISMO DE
CIUDAD REAL EN SESION
25 JUL. 1991

5.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y cosas. Si el propietario no ejecutase dicha órden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 236. <u>Conservación de servicios y espacios públicos.</u>

En el momento de la recepción de las obras de urbanización de cesión obligatoria al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios e instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Igual comprobación se realizará sobre los elementos que conserven la titularidad privada. Posteriormente a este acto, la obligación de conservar los espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o copropietarios en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuase debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas. No obstante, mediante el oportuno convenio, podrá establecerse que la conservación de los espacios libres de uso público se realice a cargo de los particulares.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION
25 JUL. 1991

SECCION 8ª - ORDENANZAS DE ESTETICA

Art. 237 Condiciones generales estéticas.

1.- La responsabilidad de la conservación del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por consiguiente, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en estas Ordenanzas y en el Art. 73 de la Ley del Suelo. Consecuentemente, el Ayuntamiento denegará las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten disconformes con las determinaciones de carácter estético de los epígrafes siguientes ó cuando la masa, altura o volumen de la edificación que se pretendiese construir distorsionara la visión de algún edificio, calle, plaza o conjunto catalogado, previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

2.- La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por los Servicios Técnicos municipales, si en la obra, instalación o actividad de que se trate se cumplen las condiciones establecidas en esta Sección.

3.- En los sectores consolidados por la edificación, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente y del entorno urbano en que hayan de emplazarse. En consecuencia, no se permitirá el uso de materiales ajenos a los tradición arquitectónica de la comarca geográfica, sin perjuicio de lo que definan las Ordenanzas Particulares de Zonas, con

arreglo a la regulación pormenorizada del siguiente artículo.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION
25 JUL. 1991

Art. 238. <u>Composición arquitectónica</u>.

a) Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas, no admitiendose azoteas planas más que en un porcentaje equivalente al 30 por 100 de su superficie y nunca dispuestas en primera crujía.

No se permitirá el remate de cubiertas con materiales que no sean las tejas curvas tradicionales, de cerámica prensada, de hormigón en colores claros u otros análogos que no difieran de las características tradicionales, salvo en edificios destinados a uso industrial, y que no sea visible desde la vía pública..

Se prohibe el empleo como elementos de cobertura de la cerámica vidriada, del fibrocemento, y, en general, de materiales propios de edificaciones provisionales o de los que por su textura puedan producir reflejos.

b) Fachadas.

Quedan prohibidos los tratamientos con plaquetas de ladrillo, azulejo, cerámica vidriada, así como los zócalos de terrazo o de baldosas de china lavada; se recomienda el uso de materiales y técnicas tradicionales, en los colores usuales en nuestra geografía, preferentemente en blanco, tratándose los zócalos en continuidad con las fachadas. También se

permitirá el uso de la piedra, el hormigón visto y el ladrillo visto en las zonas autorizadas por las correspondientes Ordenanzas particulares.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION
25 JUL. 1991

c) Huecos.

Los huecos tratarán de mantener las proporciones de los ya existentes, por lo general de clara proporción vertical.

d) Cerramientos de carpintería.

Se aconseja que los cerramientos se realicen en madera, hierro pintado o aluminio lacado, quedando excluídas las carpinterías de aluminio anodizado en su color natural. En el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, las carpinterías exteriores serán de madera.

d) Elementos de seguridad y decorativos.

Las cancelas, rejas y balcones se diseñarán a tendiendo a la rica tradición de nuestra comarca geográfica.

CAPITULO II

CONSEJERIA DE P. TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS

SECCION 1ª

ZONA 4. CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO.

Art. 239. Definición.

Se incluye dentro de esta zona el núcleo histórico de Almagro, según la delimitación establecida por la Consejería de Cultura como Conjunto Histórico-Artístico.

Art. 240. Tipos de ordenación.

Serán los existentes, según alineaciones de víales actuales. Quedan prohibidas las operaciones de compensación de volúmenes y las de reforma interior. No se admitirán sustituciones de la edificación sin que resulte plenamente justificada la ruina total.

Art. 241. Condiciones de uso.

En esta Zona se admiten los siguientes usos pormenorizados:

* **Vivienda.** Unifamiliar y plurifamiliar.
* **Residencial.** En todas sus categorías.
* **Docente.** Centros de E.G.B., de Preescolar y de Educación Especial.
* **Cultural.** En todas sus categorías.
* **Religioso.** En todas sus categorías.
* **Administrativo.** En todas sus categorías.

CONSEJERÍA DE POLITICA TERRITORIAL
25 JUL. 1997

* **Sanitario-Asistencial.** Dispensarios. Guarderías. Consultorios.
* **Comercial.** En todas sus categorías.
* **Oficinas.** En todas sus categorías.
* **Recreativo.** Centros sociales y recreativos. Salas de espectáculos y otros análogos.
* **Deportivo.** Clubes deportivos. Gimnasios.
* **Industrial.** Industria de categoría 1ª y 2ª. Almacenes. Talleres artesanos.

Art. 242. Condiciones de volumen.

Se mantendrán los parámetros particularizados de las edificaciones existentes, aplicándose para las construcciones de nueva planta los siguientes:

Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Altura máxima:	7 m.
Número máximo de plantas:	2 (PB+1P)
Ocupación máxima de la superficie de parcela:	75 %
Fondo máximo edificable:	No se fija.
Parcela mínima:	No se fija.

Se prohiben las parcelaciones y reparcelaciones con objetivo límitado para fijar nuevas dimensiones de las parcelas. Se respetará el parcelario existente.

Serán inscritas como indivisibles las fincas con fachada a varias calles cuando su superficie total haya sido computada para una edificación.

Art. 243. Condiciones higienico-sanitarias.

Serán de obligado cumplimiento las establecidas por el Decreto de 29 de febrero de 1944 (Gobernación).

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

Art. 244. Condiciones estéticas.

1. Corresponden al criterio de conservación estructural y morfológica. Hasta la aprobación del Plan Especial de Protección no podrán realizarse obras mayores de consolidación o rehabilitación integral sin la aprobación previa de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico y, en todo caso, se respetarán integramente la composición de sus elementos arquitectónicos, dentro de las constantes históricas de la arquitectura de Almagro.

2. Con carácter transitorio, serán de aplicación las "Normas del Conjunto Histórico-Artístico de Almagro" aprobadas por la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia.

SECCION 2ª

ZONA 5. DE RESPETO DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO.

Art. 245. Definición.

Se incluyen en esta zona las tramas y edificaciones circundantes al Conjunto Histórico-Artístico que han conservado hasta nuestros días las características peculiares de la arquitectura popular. Se admite la sustitución de la edificación y del uso. Podrán realizarse las operaciones urbanísticas integradas definidas en estas Normas, que a través de actuaciones de reforma interior o de detalle, mejoren las condiciones dotacionales de cada unidad de

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

actuación, de acuerdo con un criterio de conservación y mejora paisajística y ambiental.

Art. 246. Tipos de ordenación.

Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido para las unidades de actuación, el tipo de ordenación será el de edificación según alineaciones de vial.

Art. 247. Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda.** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.
* **Residencial.** En todas sus categorías.
* **Docente.** Centros de Enseñanza Preescolar y de Educación Especial.
* **Cultural.** En todas sus categorías.
* **Religioso.** Capillas y Centros Parroquiales.
* **Administrativo.** En todas sus categorías.
* **Sanitario-asistencial.** Dispensarios. Guarderías. Consultorios y Clinicas veterinarias.
* **Comercial.** En todas sus categorías.
* **Oficinas.** En todas sus categorías.
* **Recreativo.** Centros sociales y recreativos. Salas de espectáculos y otros análogos.
* **Deportivo.** Clubes deportivos. Gimnasios.
* **Industrial.** Industria de categorías 1ª y 2ª. Almacenes. Talleres. Estaciones de servicio y garajes.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

Art. 248. Condiciones de volúmen.

Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Ocupación máxima de la sup de parcela:	75 %
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)
Fondo máximo edificable:	No se fija

Se inscibirán como indivisibles las fincas con fachada a varias calles y que su total superficie haya sido utilizada para una edificación.

Art. 249. Condiciones higiénico-sanitarias.

Será de obligado cumplimiento el Decreto de 29 de febrero de 1944 (Gobernación).

Art. 250. Condiciones estéticas.

Con carácter transitorio, hasta la aprobación del Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico, regirán los mismos parámetros definidos para el Conjunto, sujetándose los proyectos al informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico. Serán de aplicación las ordenanzas generales de estética definidas en estas Normas Subsidiarias.

SECCION 3ª

ZONA 6. ENSANCHE RESIDENCIAL

Art. 251. Definición.

Comprende espacios de suelo urbano donde en tiempos relativamente recientes se ha producido una trama

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 23 JUL. 1997

ortogonal, con tipología edificatoria próxima al modelo de "ciudad jardín" (subzona 6a), alternada con actuaciones recientes de edificación intensiva en manzana cerrada (subzona 6b). La ordenanza recoge ambas subzonas, donde en todo caso se admiten nuevas parcelaciones, sustitución de la edificación existente y reforma de las actuales, edificaciones de nueva planta y operaciones urbanísticas a través de Estudios de Detalle.

Art. 252. Tipos de ordenación.

El tipo de ordenación en esta zona será el de edificación según alineaciones de vial. En la subzona 6a será obligatorio el retranqueo de 3 metros respecto de la alineación oficial, destinándose el espacio resultante a jardín privado. En la subzona 6b la edificación se ajustará a la alineación oficial.

Art. 253. Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda**. Unifamiliar en la subzona 6a. Plurifamiliar en la subzona 6b.
* **Residencial**. Hoteles y Hostales.
* **Docente**. Centros de Enseñanza Preescolar y de Educación Especial.
* **Sanitario-asistencial**. Guarderías. Consultorios.
* **Comercial**. Comercio al detall.
* **Oficinas**. En todas sus categorías.
* **Recreativo**. Centros sociales y recreativos.
* **Deportivo**. Clubes deportivos.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

Art. 254. Condiciones de volúmen.

Indice de edificabilidad neta:	
* Subzona 6a:	0,60 m2t/m2s
* Subzona 6b:	1,80 m2t/m2s
Altura máxima:	
* Subzona 6a:	3,50 m. (PB)
* Subzona 6b:	9,00 m. (Pb+2P)
Fondo máximo:	20 m.
Ocupación máxima:	60 %

Art. 255. Condiciones higiénico-sanitarias.

Será de obligado cumplimiento el Decreto de 29 de febrero de 1944 (Gobernación).

Art. 256. Condiciones estéticas.

La composición será libre. En la subzona 6a se respetará el plano de fachada retranqueado 3 m. respecto de la alineación oficial. El espacio libre será ajardinado.

SECCION 4ª

ZONA 7. DE RENOVACION URBANA.

Art. 257. Definición.

En esta zona se incluyen ciertas actuaciones edificatorias realizadas recientemente en suelo urbano, adyacentes o integradas en tramas urbanas de tipología arquitectonica popular.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION
25 JUL 1991

Art. 258. Tipos de ordenación.

Se admiten los tipos de edificación según alineaciones de vial, edificación según composición de volúmenes o edificación aislada, según alineaciones fijadas en planos o determinaciones correspondientes a las unidades de actuación.

Art. 259. Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos:

* **Vivienda**. En todas sus categorías.
* **Residencial**. En todas sus categorías.
* **Docente**. En todas sus categorías.
* **Cultural**. En todas sus categorías.
* **Religioso**. Capillas y Centros Parroquiales.
* **Administrativo**. En todas sus categorías.
* **Sanitario-Asistencial**. En todas sus categorías.
* **Comercial**. En todas sus categorías.
* **Oficinas**. En todas sus categorías.
* **Recreativo**. Centros sociales y recreativos. Salas de Espectáculos y otros análogos.
* **Deportivo**. En todas sus categorías.
* **Industrial**. Industria de categoría 1ª y 2ª. Talleres artesanos.

Art. 260. Condiciones de volúmen.

Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)
Ocupación máxima de parcela:	75 %

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION
25 JUL. 1991

Art. 261. Condiciones higiénico-sanitarias.

Será de obligado cumplimiento el Decreto de 29 de febrero de 1944. (Gobernación).

Art. 262. Condiciones estéticas.

La composición será libre, respetando en todo caso las constantes arquitectónicas del entorno edificado. Se prohibe taxativamente la imitación de estilos arquitectónicos históricos. En todo caso regirán las ordenanzas generales de estética contenidas en estas Normas Urbanísticas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. La zona de protección del ferrocarril, establecida en aplicación del artículo 168 de la Ley 16/1987, de 30 de junio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, tendrá el carácter de espacio verde privado en las zonas de servidumbre y afectación, con las limitaciones de propiedad prescritas en la Ley. El Ayuntamiento podrá determinar de acuerdo con el Ministerio de Transportes y Comunicaciones otras limitaciones complementariias o alternativas en el suelo urbano de Almagro.

SEGUNDA. La ocupación máxima permitida en todas las zonas de suelo urbano destinadas a usos residenciales y terciarios será del 75 por 100 de la superficie de la parcela, limitándose al 60 por 100 la ocupación relativa a usos industriales.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION
25 JUL 1991

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con sus determinaciones, quedarán calificados como fuera de ordenación, con las limitaciones establecidas en el artículo 60, apartados 2 y 3, de la Ley del Suelo, unicamente cuando, en virtud de las Normas Subsidiarias aprobadas, proceda la expropiación o la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos donde se emplacen, o el derribo o la expropiación de los edificios, de acuerdo con lo establecido en el artículo 231 de las Normas Urbanísticas.

SEGUNDA. Los edificios existentes ubicados en las zonas de Conjunto Histórico-artístico y de Respeto, que poseyendo tres plantas superen la altura máxima permitida para estas zonas, mantendrán una altura máxima equivalente, sin que ello de lugar a su consideración como volúmen disconforme o fuera de ordenación. En particular, los edificios correspondientes a la calle Ejido de Calatrava núm. 18 y calle Bolaños núm. 11, c/v. a calle Padres Dominicos, mantendrán una altura máxima equivalente a tres plantas (PB+2P), sin perjuicio de la aplicación de los restantes parámetros de la edificación correspondientes a la zona donde se ubican.

TERCERA. El inmueble sito en la Ronda de Calatrava núm. 24, conservará el volúmen edificable existente, sin perjuicio de la aplicación del resto de los parámetros de la edificación correspondientes a la zona donde se ubica.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

CUARTA. Los locales situados en ambos márgenes de las Rondas de circunvalación, podrán ejercer actividades industriales de 1ª y 2ª categorías, sin limitaciones por su situación.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA. Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almagro, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30 de diciembre de 1981.

SEGUNDA. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

ANEXO 1.

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS DE LAS VIVIENDAS.

Orden 29 de febrero 1944 (Mº Gobernación). VIVIENDA. (B.O.E.núm 61, de 1 de marzo de 1944). Aplicable como disposición supletoria de las Normas Urbanísticas en sus disposiciones no derogadas o modificadas por otras normas estatales o autonómicas posteriores de igual o superior rango.

Condiciones higiénicas mínimas.

A propuesta de la Comisión Central de Sanidad Local, este Ministerio ha tenido a bien disponer, que las condiciones mínimas que han de reunir toda clase de viviendas, sea cual fuere la entidad o particular a quienes pertenecieren, son las siguientes:

1ª.- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo, de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete, habiendo de tener siempre en cuenta la relacción entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2ª.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete.

3ª.- Toda pieza habitable de dia o de noche tendrá ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete, una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior.

Cuando la pieza se ventile a través de una galeria no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ella no será inferior a la mitad de su fachada, y la ventilación entre

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION
DE fijada en 25 JUL. 1991

galeria y habitación será como mínimo, el doble de la del caso anterior.

4ª.- Excepcionalmente en fincas cuya capacidad y tipos de construcción ofrezcan garantias de eficacia y presenten dificultades para la ventilación directa de retretes y baños, se autorizará el uso de chimeneas de ventilación que cumplan las siguientes condiciones :

a) Saliente de 0,50 m. por encima del tejado o 0,20 sobre el pavimento de azotea.

b) Comunicación interior y directa que asegure la renovación del aire.

c) Sección suficiente para facilitar la limpieza.

5ª.- Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a cocinas y retretes serán huecos abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y desague adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumidero y sifón aislador. No obstante cuando se trate de edificios industriales, comerciales públicos o semipúblicos, podrá tolerarse el que se recubran los patios hasta la altura de la primera planta. Los patios serán de forma y dimensiones para poder inscribir un circulo cuyo diamétro no sea inferior a 1/6 de la altura del edificio. La dimensión mínima admisible en patios y patinillos es de tres metros.

6ª.- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes: dormitorio de una sola cama, seis metros cuadrados de superficie y 15 metros cúbicos de cubicación.

Dormitorio de dos camas de 10 metros cuadrados de superficie y 25 metros cúbicos de cubicación.

Cuarto de estar, 10 metros cuadrados.

Cocina, 5 metros cuadrados.

Retrete, 1,50 metros cuadrados.

Si la cocina y cuarto de estar constituye una sola pieza, está tendrá una dimensión mínima de 14 metros cuadrados.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

La anchura mínima de pasillo será de 0,80 metros, salvo en la parte correspodiente a la entrada en el piso, cuya anchura se elevará a un metro.

La altura de de todas las habitaciones medida del pavimento al cielo raso, no será inferior a 2,50 metros en el medio urbano, pudiendo descender a 2,40 en las casas aisladas y en el medio rural.

Los pisos inferiores de las casas destinadas a viviendas estarán aislados del terreno natural mediante una cámara de aire o una capa impermeable que proteja de las humedades del suelo.

7ª.- En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,30 metros y la cubicación mínima de cada una de ellas, no podrá ser inferior a la resultante de aplicar las medidas planteadas en el párrafo anterior, debiendo en todo caso, revestirse los techos y pavimentar toda la superficie.

8ª.- Solo se podrán autorizar viviendas en nivel inferior al de la calle en terrenos situados en el medio urbano cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,30 cm. de espesor mínimo.

b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.

c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación, pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosada a los muros de la fachada. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros y recibirán luz y aireación directa. En casas colectivas de más de dos plantas o de más de cuatro viviendas la anchura libre mínima aumentará a 0,90 metros, admitiéndose en este caso la iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie mínima será de 2/3 de la planta de la caja de la escalera.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

Para alturas de más de 14 metros medidos desde niveles del arranque de la escalera en los portales será obligatorio el ascensor.

9ª.- Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas deberán recogerse en tuberias impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior de los inmuebles; donde existiera red de alcantarillado será obligatorio el acometer a ésta las aguas negras de la vivienda, siempre que la distancia entre la red y el inmueble no exceda de 100 metros. Igualmente será obligatorio la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble inferior a 100 metros, la asignación mínima diaria será de 50 litros por habitante, sin que baje nunca de 200 litros para el total de la vivienda.

10ª.- Cuando no exista alcantarillado o la vivienda se halle en nucleo a mayor distancia de las ya indicadas en la clausula anterior, se atendrán a las normas y disposiciones reglamentarias del Ministerio de la Gobernación.

11ª.- Cuando se usen los pozos sépticos, el liquido afluente de los mismos deberá siempre ser depurado antes de mezclarse con las aguas corrientes o entregarlo al terreno, acudiendo para conseguir dicha finalidad a los procedimientos admitidos por las Autoridades sanitarias.

12ª.- Los retretes serán de cierre hidráulico, aún en el caso de que, por no existir red de abastecimiento de aguas en la población, ni instalación particular para la obtención y elevación de agua en el inmueble, pueda emplearse aparato de descarga.

13ª.- En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben aislarse de aquellos, teniendo entradas independientes.

14ª.- En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adaptado y materiales empleados, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y nichos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas propias de la región en que esté emplazado.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADA ... COMISION PROVINCIAL DE ... DE ... EL ...
DE 25 JUL. 1991

ANEXO 2. CEDULA URBANISTICA DEL AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO.

SITUACION: Calle/plaza.....nº...
a ..... m. de la calle .....

CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO Y CONDICIONES PREVIAS A LA LICENCIA
Suelo urbano.....Zona.....Unidad de Actuación.....
S.urbanizable.....Zona.....Sector.....
S.no urbanizable.....**Protegido**.....**No protegido**.....
Planeamiento y/o urbanización previos.....
Informe previo Administración.....
Edificación directa.....

URBANIZACION
Encintado acera.....Pavimentación calle/acera.....
Suministro agua.....Suministro electricidad.....
Alcantarillado.....Alumbrado público.....

LINDEROS:
Frente.....
Fondo.....
Lateral derecha.....
Lateral izquierda.....

PARCELACION
Parcela mínima.....
Fachada mínima.....
Fondo máximo.....

USO DEL SUELO
Vivienda.....Sanitario-asistencial.....
Residencial.....Comercial.....
Docente.....Oficinas.....
Cultural.....Recreativo.....
Religioso.....Deportivo.....
Administrativo.....Industrial.....

ALTURA
máxima.....m. correspondiente a.....plantas
mínima.....m. correspondiente a.....plantas

VOLUMEN
Edificabilidad principal máxima en m2t/m2s.....
Edificabilidad auxiliar máxima en m2t/m2s.....

SITUACION EDIF
Según alineaciones de vial.....
Edificación aislada.....
Edificación según composición de volúmenes.....

OCUPACION
Máxima edificación principal.....%
Máxima edificación auxiliar.....%

SITUACION RELATIVA
Retranqueos: A fachada calle.....m
A lindero posterior.....m
A linderos laterales.....m

OBSERVACIONES .....
.....

Almagro, a ..... de ..... de .....

El Encargado del Servicio
(Firma y sello Ayuntamiento)

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION
25 JUL. 1991

MINISTERIO DE EDUCACION Y CIENCIA

Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural

Comisaria del Patrimonio Artistico.

NORMAS DEL

CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO

- ALMAGRO -

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION
1998

ALMAGRO

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION
DE URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO DE CIUDAD REAL, EN SESION
25 JUL. 1991

1. CARACTER DE LAS NORMAS.

Las presentes normas se redactan a fin de determinar las condiciones de protección y conservación del Patrimonio/ Histórico Artístico de Almagro en orden a las actuacio-/ nes que sobre el mismo hayan de seguirse, tanto en edifi cios y ambientes especialmente protegidos como en aque-/ llas realizaciones de nueva planta que puedan afectar a/ los ambientes de interés, dentro del ámbito de competencia de la Dirección General de Protección.

Servirán para una conveniente protección de aquellas estructuras monumentales, según lo que determina la vigente Ley del Tesoro Artístico y los Decretos de Declaración existentes para la ciudad de Almagro.

2. AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas serán aplicables al Conjunto Histó-/ rico Artístico de ALMAGRO (Decreto 2104/1972, de 13 de / Julio, B.O. del E. 1 agosto 1972).

Se establecen las siguientes zonas:

- ZONA HISTORICO ARTISTICA.
- ZONA DE RESPETO.
- ZONA DE ORDENACION ESPECIAL.

y que a continuacion se definen:

2.1. ZONA HISTORICO ARTISTICA.

Se halla limitada por una línea determinada por los ejes de las vías o limites de propiedades que a con tinuación se especifican:

Vistillas Cantera, Carretera a Bolaños hasta el lí-/ mite de propiedad actual del Convento de la Asun--/

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION
25 JUL 1991

la calle de Casablanca, calle de Casablanca, Peñuelas de San Juan, Carretera a Valdepeñas, Egido de la Magdalena, calle de San Francisco, cerca de la huerta del Convento de San Francisco, calle de Carretería, Rambla de Carretería, Rambla de San Lázaro, Rambla de Santo Domingo y Vistillas Cantera.

2.2. ZONA DE RESPETO.

Calle de la Plaza de Toros, Carretera de Bolaños, cerca de la huerta del Convento de la Asunción de Ntra./ Sra., calle de Casablanca, propiedades con fachada a/ las calles de Casablanca, del Molino de Matabestias,/ de Chorcha y del Pozo Agrio, así como al Egido de San Juan y a los Caminos de San Juan y del Moral, carretera a Valdepeñas, Paseo de la Florida, camino de Fúcares, camino del Santo al Molino de las Indíanas, carril de los Barrancos de Ginés, propiedades con fachadas a las calles de Pedro Oviedo y de la Santa, calle de la Santa, carretera de Pozuelo, prolongación de las Vistillas de Santiago, Vistillas de Santiago, camino de Daimiel y calle de la Plaza de Toros.

2.3. ZONAS DE ORDENACION ESPECIAL.

Estas zonas vienen determinadas por la Ermita de San/ Juan y los Conventos de Ntra. Sra. del Rosario, de S. Francisco y de la Asunción de Ntra. Sra. y sus entornos respectivos.

3. NORMAS DE LA ZONA HISTORICO ARTISTICA.

3.1. USOS.

3.1.1. USOS OPTIMOS.

- Vivienda.

Residencia de alta categoría orientada hacia

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL 1991

numental.

- Residencia de tipo medio con la mejora y rea-
  bilitación de los edificios.
- Comercio en general.
- Centros culturales.
- Administración y servicios.
- Talleres artesonales que no produzcan pertur-
  bación a las viviendas, con mínimo nivel de
  ruido (máximo 45 decibelios).

3.1.2. USOS NO PERMITIDOS.

3.1.1. TALLERES O FABRICAS que requieran edificios co
elementos de tipo industrial, tales como gran-
des chimeneas, depósitos visibles desde el ext
rior, etc., que produzcan ruidos o emanaciones
inconvenientes para el ambiente general o que
obliguen al paso de camiones de gran tonelaje
por las calles de la zona.

3.3.2. Todos los usos que precisen instalaciones que
produzcan roturas en el tejido urbano existent
que generen tránsito y estacionamiento en grad
perturbador para el ambiente de la zona, tanto

3.3.3. En todo caso, en los proyectos
en el aspecto visual como en el acústico.
El uso de garajes se reducirá a los de carácte
particular siempre que su instalación no obli-
gue a modificaciones sustanciales de huecos e
fachadas.

3.2. ALINEACIONES.

3.2.1. ALINEACIONES EXTERIORES.

En tanto no existan planes parciales de orden
ción aprobados, a nivel de sector o manzana,
se permitirá variación de las alineaciones ac

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION
25 JUL 1991

tística. Estos planes procurarán introducir el mínimo de modificaciones en las alineaciones actuales con la debida justificación y teniendo presente la conveniencia de una progresiva restricción racionalizada del tránsito que se deduzca del debido estudio sobre el tema, en orden a una correcta ordenación y clasificación del tránsito general de la ciudad.

3.3. ALTURAS.

3.3.1. Se establecen los siguientes criterios:

Independencia de la altura de la edificación y el ancho de la vía pública.

Los condicionantes de la altura de las nuevas edificaciones serán:

- Los edificios de interés existentes en la vía o manzanas.
- Visuales sobre los puntos singulares.

3.3.2. Los nuevos edificios no superarán la altura y número de plantas predominante en la manzana y vía en que se ubiquen.

3.3.3. En todo caso, en los proyectos de edificaciones se justificará la altura y el número de plantas en función de los elementos singulares de la manzana, del tramo de calle o de la plaza en que se enclaven.

3.3.4. Los edificios actualmente existentes que no cumplan la norma 3.3.2. no podrán servir de base para la obtención de medias de altura y número de plantas.

3.3.5. En los edificios definidos de interés (nacional

trucción de nuevos cuerpos anejos será objeto de un estudio especial en cada caso.

3.4. INTERVENCION EN EDIFICIOS Y SOLARES.

3.4.1. EDIFICIOS DE INTERES NACIONAL, REGIONAL Y COMARCAL.

3.4.1.1. Edificios con estructura monumental/completa o importante.

Las actuaciones admisibles serán las que tiendan a la restauración del edificio, tanto en lo que se refiere al exterior como a la estructura arquitéctonica y elementos de interés/del interior, aplicándole un uso adecuado con máximo respecto de sus características monumentales.

Previamente a cualquier actuación se requiere un estudio profundo del edificio realizado por especialistas.

No será autorizada la demolición del edificio, salvo casos excepcionales, debidamente justificados en el obligatorio expediente.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL 1991

3.4.1.2. Edificios con elementos aislados de/interés monumental.

Un estudio profundo del edificio realizado por especialistas, previamente a cualquier actuación, habrá de demostrar la inexistencia de una estructura arquitectónica completa que haría considerar al edificio dentro/de las determinaciones del párrafo

En el caso de que sea autorizada la demolición y reconstrucción de las partes del edificio sin interés, los elementos monumentales se conservarán "in situ", incorporados al nuevo edificio que se proyectará, teniendo en cuenta los condicionantes que la forma, carácter y función que estos impongan en una integración que no ha de llevar necesariamente a un mimetismo arquitéctonico y sí deseablemente a una coherencia y diferenciación, lo que, en definitiva, es problema de calidad de diseño.

3.4.2. EDIFICIOS DE INTERES LOCAL.

Se admitirán todas las actuaciones que tiendan a la restauración, mantenimiento y mejora de las condiciones de habitabilidad en estos edificios, dentro del respeto y puesta en valor de los elementos caracteristicos de los mismos tanto en lo que se refiere a fachadas como en cuanto a la estructura arquitéctonica general de los mismos cuando ésta, por su tipología o singularidad, sea especialmente interesante.

No se permitirá la demolición de un edificio de interés local salvo en casos excepcionales, en que se demuestre la imposibilidad fisica de mantenimiento del edificio por encontrarse en un estado ruina tal que hace imposible la restauración de los elementos originales.

En estos casos excepcionales, para la obtención

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
TERRITORIO Y VIVIENDA
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE ORDENACION DEL
CIUDAD REAL EN SESION
DE 23 JUL

querirá, además de la documentación que se señala en el apartado 7, la aportación de certificados de los arquitectos municipal, de la Delegación del Ministerio de la Vivienda (habitabilidad), y representante de los Servicios Técnicos del Patrimonio, que expresen de forma clara el estado de ruina y la imposibilidad de mantenimiento del edificio.

3.4.3. ELEMENTOS PERTURBADORES:

En los Planes de Ordenación se preverá su desaparición o adecuación.

Todo tipo de obra que en ellos se realice ha de tener como uno de sus objetivos la eliminación del carácter perturbador.

3.4.4. SOLARES.

Se considerarán solares, sin perjuicio de cuanto determina la legislación urbanística y a los efectos de estas normas, los definidos como tales en el apartado 7.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL 19

Las condiciones de edificación serán las generales contenidas en estas Normas respecto a usos, alineaciones, altura, composición, etc, determinadas por la búsqueda de coherencia en la edificación y ambientes existentes.

3.4.5. PARCELAS Y AGRUPACIONES.

Las parcelas comprendidas en la zona Histórico Artístico serán indivisibles, salvo casos excepcionales justificados.

Cuando se actúa sobre el total de una manzana o parcela de gran superficie, será precisa la aprobación previa de esquema de volúmenes que tengan presente la relación de la manzana con

su entorno y las visuales sobre ella desde calles, plazas, etc.

Igual criterio se seguirá cuando se trate de agrupación o división de parcelas.

3.5. COMPOSICION.

3.5.1. VOLUMENES.

3.5.1.1. En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones se tendrán en cuenta las características singulares de la ciudad, su modulación, constancia y reposo de formas.

3.5.1.2. Cuando se actúa en manzanas completas o en grandes parcelas, se tendrá presente:

- Los elementos de interés existentes y sus conexiones.
- El módulo de estos elementos y el predominante en el entorno.
- La integración de la manzana o de la gran parcela, en su entorno.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL 19

3.5.1.3. Se proyectará cuidadosamente el volumen de cubiertas integrando cajas de escaleras, chimeneas, etc. teniendo presente el entorno del edificio.

3.5.2. FACHADAS.

3.5.2.1. Se tenderá a la proporción vertical de los huecos, salvo que se demuestre que el diseño relaciona coherentemente el edificio y su entorno en una solución de huecos diversa.

3.5.2.2. La lineas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que

configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal, predominando el macizo sobre el vano, dentro de un diseño que corresponda al actual momento arquitectónico.

3.5.2.3. Se prohibe los cuerpos volados total o parcialmente cerrados de fábricas.

Los vuelos y salientes que se permiten serán de:

-Calles hasta 6m. 0'30m.

-Calles de más de 6m. a 10m. 0'40m.

-Calles de más de 10m. 0'50m.

En todos los casos la anchura del cuerpo volado será como máximo de 1'60 m.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

Como norma general quedan prohibidos los retranqueos y terrazas entrantes en todas las plantas, de las fachadas que incidan en la escena urbana.

3.5.2.4. El tratamiento de las plantas bajas se integrará con el resto de la fachada.

En el caso de locales comerciales su composición guardará relación con el resto de la fachada.

No se permitirá saliente alguno, así como todo tipo de "marquesinas".

3.5.3. CUBIERTAS.

Además de lo que sobre cubiertas se determina en 3.5.1.3. se tendrá en cuenta:

3.5.3.1. La inclinación de cubierta estará —

comprendida entre el 25% al 45%, pro
hibiendose azoteas, terrazas, etc. qu
incidan en la escena urbana.

3.5.3.2. Es obligatorio el empleo de aleros -
que serán prolongación de la cubiert

3.5.3.3. Las chimeneas se tratarán, en forma
color coherente con el resto del edi
ficio.

3.6. MATERIALES.

3.6.1. FACHADAS.

Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas fundamentalmente, por su color, textura y auténtica expresividad.

3.6.1.1. Se prohibe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION
DE 15 JUL. 1991

Cuando se trate de la restauración de elementos antiguos, se atenderá en cada caso, el dictamen de la Dirección/ General de Bellas Artes.

3.6.1.2. En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación/ y vibración generales en el ambiente/ en que se situa el edificio y los de/ los materiales tradicionalmente utilizados.

3.6.1.3. Bajo las condiciones anteriores no se prescribe ningún tipo de material, — siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura

dentro del ambiente, dependiendo también, en gran medida, su adecuación,/ del correcto diseño del edificio.

3.6.1.4. Se prohibe la utilización mimética, en todo edificio de nueva planta, de los materiales y elementos decorativos -- tradicionales, si bien éstos pueden - ser tomados como base de inspiración, de diseños actuales.

3.6.1.5. El informe de la Dirección General d Bellas Artes determinará en cada cas si procede, o no, el DESENCALADO de una fachada.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE EN SESION
25 JUL. 1991

En general se evitará el dejar al de cubierto la fábrica de una fachada q en origen fue realizada para enfosc la posteriormente.

3.6.2. FACHADAS SECUNDARIAS Y PATIOS ABIERTOS.

Siempre que sean visibles desde espacios púb cos o semipúblicos se tratarán con el mismo criterio de la fachada principal, aunque sea con carácter temporal.

3.6.3. MEDIANERIAS.

Aún cuando se prevea que en un plazo corto o tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán igual manera que las fachadas en cuanto a m riales y color, procurándose la animación c veniente de los paramentos.

3.6.4. CUBIERTAS.

3.6.4.1. Las cubiertas serán de teja árabe.

3.6.4.2. En casos especiales podrán admitir

res, siempre que el color y textura/ que proporcionen a la cubierta termi nada sean coherentes con los de las/ cubiertas tradicionales.

3.6.5. CARPINTERIAS.

3.6.5.1. En general las carpinterías exterio- res serán de madera.

3.6.5.2. Excepcionalmente se admitirán otros/ tipos de carpintería siempre que por la magnitud de secciones de cerco y/ por su color armonicen con las tradi cionales en la zona.

3.6.5.3. No se admitirá el uso de persianas - de guillotina, tanto de madera como/ de materiales plásticos, venecianas/ y similares.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE SEVILLA EN SESIÓN
25 JUL. 1991

3.6.5.4. Se recomienda el uso de contraventa- nas. Se permitirán las persianas en- rollables exteriores, en color verde o marrón.

3.6.6. CERRAJERIAS.

3.6.6.1. Los balcones tendrán balustres, pre- dominantemente, verticales.

3.6.6.2. Los elementos de carrajería tomados/ de modelos antiguos se tratarán con/ sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

3.6.6.3. El acabado será en colores oscuros - terminación mate.

3.6.7. CANALONES.

3.6,7.1. Se recomienda el uso de canalón vol

3.6.7.2. Se permite el canalón oculto siempre/ que el tejado siga la misma línea y - pendiente que la general de la cubier ta y que se situe en la vertical del/ muro de cerramiento.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

3.6.7.3. No se admitirá la colocación en segun do plano del canalón, con falseamien- to del alero y produciendo escalona-/ miento en el plano de cubierta.

3.6.8. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS (CHIMENEAS, CAJAS ES CALERA, ETC.)

Se tratarán con materiales coherentes con los/ generales del edificio, de forma tal que no se produzcan rupturas visuales. Se cuidará la co- locación de las antenas de TV.

3,7, ESPACIOS LIBRES.

A los efectos de las presentes normas se considerará:

SOLAR:

Espacio libre privado producido por la demolición de/ un edificio o no utilizado hasta el presente por cau- sa de la vitalidad del área en que se encuentra.

PATIO:

Espacio libre privado consecuencia de una determinada estructura de un edificio monumental o popular.

CORRAL:

Espacio semipúblico o privado no ocupado por la edifi cación existente dentro de sus terrenos propios.

3.7.1. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Los espacios libres públicos, no podrán ser -- edificados. Se propugna su acondicionamiento y equiparamiento en beneficio de las necesidades

vitalización de los ambientes de interés.

3.7.2. SOLARES.

Los solares podrán ser edificados con el cumplimiento de las normas generales.

3.7.3. PATIOS.

3.7.3.1. Patios en edificios de interés nacional, regional, comarcal y local.

a) No podrán ser cubiertos ni cerrados, salvo justificadas excepciones.

b) Se conservarán y valorizarán.

c) En caso de que por las condiciones de estabilidad o salubridad del edificio hayan de hacerse en éstos reformas y sean debidamente autorizadas, el patio se conservará en posición, elementos y conexión en zaguán y escalera, realizándose en él, únicamente, las obras de consolidación, limpieza y ornato necesarias.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PERMANENTA DEL ORGANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

3.7.3.2. Su reforma y tratamiento se ajustará a la normativa urbanística general.

3.7.4. CORRALES PRIVADOS.

3.7.4.1. Aquellos que sirvan a edificiós de interés nacional, regional, comarcal o local:

a) Se conservarán los corrales existentes en su carácter y superficie.

b) Excepcionalmente y con la aprobación de la Dirección General de Bellas Artes, se podrá reducir el corral para ampliación del edificio al que sirve o para/

pero siempre en una superficie menor -- del 10% de la del edificio y con edificabilidad menor del 60% de la existente, considerando el volumen sobre la - superficie ocupada por el edificio y/ llegando a una altura de cornisa menor que la de éste.

CONSEJERÍA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

c) Los cerramientos serán acordes con el/ ambiente.

3.7.4.2. En los demás casos podrá actuarse se-/ gún lo que determinan las normas urbanísticas generales.

3.8. TRANSITO Y ESTACIONAMIENTO.

Se hace preciso plantear una estricta clasificación, - limitación y en algún caso, eliminación del tránsito - que produzca un deterioro del ambiente urbano.

Los límites de estas normas se refieren a establecer - el principio de la conveniencia de una progresiva eliminación del tránsito en algunos sectores de la ciudad con la consiguiente resolución de los problemas urbanísticos que ésta acción pueda crear.

En consecuencia, las únicas normas de este apartado se

3.8.1. Se prohibirá el tránsito cuyo efecto sobre es-/ tructuras monumentales se demuestre ser perjudicial para su estabilidad.

3.8.2. Se prohibe el aparcamiento junto a los edificios clasificados como de interés.

3.8.3. Las señales serán simplificadas al máximo, no - permitiéndose, por ello, el aprovechamiento publicitario de las mismas.

3.8.4. Las señales adosadas a edifi-

3.8.5. Se reducirán al mínimo imprescindible los bordillos pintados y las líneas de señalización sobre calzadas realizándose, en todo caso, con materiales de diversos colores en lugar de pintadas, siempre que ésto sea compatible con la/ normativa del Código de Circulación.

3.8.6. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés. Cualquier actuación en este sentido habrá de ser autorizada por la Dirección General de Bellas Artes.

3.9. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

3.9.1. TENDIDOS ELECTRICOS Y TELEFONICOS.

3.9.1.1. Se recomienda que los tendidos eléctricos y telefónicos no sean aéreos,/ debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

CONSEJERIA DE CULTURA
TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION
PROVINCIAL DE PATRIMONIO
25 JUL. 1991

3.9.1.2. En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizarse los empotramientos necesarios.

3.9.2. PAVIMENTACIONES.

3.9.2.1. Los materiales de acabado de pavimentos y aceras serán coherentes con el/ ambiente monumental, no admitiéndose/ el uso de asfaltos y recomendándose las combinaciones de empedrado o adoquín y losa en las calzadas y la losa en las aceras.

3.92.2. Los imbornales, sumideros, registros, etc, se diseñaran dentro del espíritu

3.9.2.3. Cuando se tratara de mejorar pavimento existentes, de configuracion tradicion se respetará al máximo su composición, materiales, imbornales y demás elemen

3.9.3. ALUMBRADO.

3.9.3.1. Los aparatos de alumbrado y farolas n perturbarán, por diseño y situación, ambiente ni la adecuada contemplación los edificios de interés.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION
[illegible] 1984

3.9.3.2. Quedan especialmente prohibidas las tallas luminosas con tubos fluoresce

3.9.3.3. Se cuidará la intensidad conveniente alumbrado, tendiendo a crear el clim decuado al carácter de la ciudad.

3.9.3.4. Las iluminaciones de los edificios mentales serán sometidas, en proyec la autorización de la Dirección Gen de Bellas Artes, en cada caso.

3.10. PUBLICIDAD.

3.10.1. No se permitirán los carteles publicitaric afecten perjudicialmente a ambientes monu

4. NORMAS PARA LA ZONA DE RESPETO.

4.1. USO.

Se atenderán iguales normas que para la zona Histó Artística.

4.2. ALINEACIONES.

En tanto no existan planes parciales de ordenació bados, a nivel de sector o manzana, no se permiti ción de las alineaciones actuales. Estos planes p rán introducir el mínimo de modificaciones con la justificación en razón de mejora de las condicion rales del tránsito o de salubridad de las viviend

4.3. ALTURAS.

El máximo número de plantas permitido será de tres, incluida la baja, salvo casos excepcionales debidamente justificados.

4.4. INTERVENCION EN EDIFICIOS Y SOLARES.

En los elementos puntuales de interés, se atenderá a lo que para los mismos determinan las Normas para la zona Histórico Artística.

4.5. COMPOSICION.

4.5.1. En la composición de los edificios se tendrá en cuenta las características de la ciudad y la conveniencia de no crear rupturas ambientales innecesarias.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

4.5.2. En cuanto a cubiertas se seguirán las mismas normas que para la zona Histórico Artística.

4.6. MATERIALES.

4.6.1. Se atenderán iguales normas que para la zona Histórico Artistica en los puntos 3.6.1., 3.6.2 3.6.3., 3.6.4. y 3.6.7., quedando el resto de los condicionantes al buen criterio del proyectista.

4.7. ESPACIOS LIBRES.

En los elementos puntuales de interés se atenderá a l que para los mismo determinen las Normas para la zona Histórico Artística.

4.8. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

4.8.1. PAVIMENTACIONES.

Cuando se tratara de mejor pavimentos existent de configuración tradicional, se respetará al : ximo su composición, materiales y demás elemen tos. Igual criterio se seguirá en aquellos cas en que sea necesario el levantamiento del pavi-

5. NORMAS PARA LAS ZONAS DE ORDENACION ESPECIAL (ZOE).

La importancia de los edificios ubicados en estas zonas hace necesario establecer las condiciones siguientes:

5.1. No podrá actuarse en la zona hasta la aprobación de un Plan Especial debidamente tramitado e informado por cuantos Organismos oficiales y privados se considere preciso para una mayor garantia de la idoneidad.

5.2. En sectores concretos podrá admitirse la actuación en base a normas subsidiarias de planeamiento, de vigencia provisional, de carácter muy restrictivo, siempre que se demuestre que las actuaciones que de tales normas se deriven, no han de condicionar las soluciones del Plan Especial.

25 JUL. 1984

5.3. El Plan Especial y las Normas han de tender a la máxima valoración de la Ermita y Conventos situados en cada sector.

6. NORMAS PARA LAS ZONAS VERDES Y PAISAJE EXTERIOR.

6.1. Las escasas zonas verdes, han de conservar su carácter permitiéndose en ellas, exclusivamente, intervenciones que tienden a su mejora o mantenimiento adecuado.

6.2. No se permitirán actuaciones que dañen, por volumen de construcción, deterioro de terrenos o vegetaciones, etc., el paisaje en torno a la ciudad.

6.3. Quedan especialmente prohibidas las talas no controladas de árboles.

7. NORMAS DE TRAMITACION DE PROYECTOS.

7.1. ZONA HISTORICO ARTISTICA.

7.1.1. OBRAS MENORES.

Habrá de ser solicitada autorización de la Dirección General de Bellas Artes para todas aquellas obras menores que afecten tanto al aspecto exterior de los edificios como a los patios interio

res, exceptuando por tanto las que se refieren a simple adecentamiento interior.

La documentación que habrá de acompañar a las/ solicitudes comprenderá:

- Plano de situación en relacion con el casco/ antiguo.
- Memoria de las obras que se pretenden realiz
- Fotografías del edificio y de la calle.

7.1.2. DEMOLICIONES.

Se precisa autorización para la demolición de/ cualquier tipo de edificio incluido en el conjunto protegido. Se acompañará a la solicitud, la siguiente documentación.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

EDIFICIOS CLASIFICADOS DE INTERES LOCAL:

- Memoria Justificativa.
- Plano de situación en relación con el conjunto protegido.
- Planos de estado actual del edificio en planta, alzado y sección.
- Fotografías del edificio y su entorno.

EDIFICIOS CLASIFICADOS SIN INTERES:

- Plano de situación.
- Fotografías del edificio y de la calle.

7.1.3. INFORMACION URBANISTICA.

En el caso de que exista edificación sobre el/ solar se acompañará la documentación del punto anterior.

En todo caso se acompañará además:

- Informe de los Servicios Técnicos Municipales que indique el criterio del Ayuntamiento sobre el asunto.
- Plano de situación.

presivas de los vólumenes existentes y de su carácter.

7.1.4. EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA.

Caso de que la nueva edificación implique demolición, total o parcial del edificio anterior, se acompañará la documentación que señala el punto 7.1.2.

El proyecto del edificio incluirá los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva en que se justifique el criterio de integración del ambiente.
- Memoria constructiva con indicación de materiales, calidades, color y textura.
- Plano de situación.
- Plantas, alzados y secciones.
- Esquema acotado del alzado del edificio proyectado en relación con los edificios colindantes
- Fotografías del entorno.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 VII 1991

Con el fin de evitar gastos previos de redacción de proyecto, que en ciertos casos podrá resultar modificado, se recomienda la tramitación previa a nivel de anteproyecto o croquis, para lo cual se exigirá solamente:

- Memoria justificativa del criterio seguido.
- Plano de situación.
- Fotografías en relación con el entorno.
- Esquema de los alzados con indicación de la altura del edificio en relación con los colindantes y especificación de materiales y calidades sobre los planos.

La aprobación del anteproyecto no excluye de la obligatoriedad de la presentación y aprobación

del proyecto definitivo antes de iniciarse las-/ obras.

7.1.5. OBRAS DE REFORMA.

La correspondiente solicitud se acompañará de:

- Memoria justificativa del criterio seguido.
- Plano de situación.
- Plantas, alzados y secciones de estado actual.
- Fotografías del exterior y del interior del -- edificio.
- Plantas, secciones y alzados reformados que indiquen, por superposición la reforma.

Con el fin de evitar gastos previos de redacción de proyecto que en ciertos casos podrá resultar/ modificado, se recomienda la tramitación previa/ a nivel de anteproyecto o croquis para lo cual - se exigirá solamente:

- Memoria justificativa del criterio seguido.
- Plano de situación.
- Fotografías en relación con el entorno.
- Esquema de los alzados con indicación de la altura del edificio en relación con los colindantes, y especificación de materiales y calidades sobre los planos.

La aprobación del anteproyecto no excluye de la/ obligatoriedad de la presentación y aprobación - del proyecto definitivo antes de iniciarse las - obras.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

7.2. ZONA DE RESPETO.

Será precisa la autorización de la Dirección General de Bellas Artes para la construcción de edificios de nueva planta y y de acuerdo con igual norma, en cuanto a tra-

8. INSPECCION DE OBRAS.

Además de las inspecciones de obras que puedan ser realizadas por los Servicios Centrales de la Dirección General de Bellas Artes, a fin de garantizar la adecuación de las mismas a los/ proyectos aprobados, podrán inspeccionarlas, con el mismo objeto, la Comisión de Protección del Conjunto Histórico Artistico, el Consejero Provincial de Bellas Artes, y las personas que, en casos especiales, sean expresamente designadas a tal/ fin, en las resoluciones aprobatorias de los proyectos, sin - perjuicio de lo que determina la vigente Ley del Tesoro Artís tico y demás disposiciones legales.

DIPUTACION PROVINCIAL
TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL 1991

9. REVISION DE LAS NORMAS.

Se podrá solicitar, justificadamente, la revisión parcial o - total de estas normas, que, para mayor eficacia y adecuación, se consideren abiertas y permanentemente susceptibles de co-/ rrección.

10. INVENTARIO DE EDIFICIOS.

Se considerarán especialmente protegidos, dentro de lo que determinan las presentes normas, los edificios señalados de interés nacional, comarcal, regional y local, y todos aquellos/ edificios, situados o nó, dentro de las zonas protegidas ,que merezcan ser inventariados.

Se recomienda la elaboración y permanente puesta al día de un inventario de edificios de interés.

11. ELEMENTOS OCULTOS.

La clasificación y valoración de edificios no ha podido tener en cuenta elementos interesantes que pueden existir ocultos. Si estos elementos aparecieran en una demolición o reforma,el propietario del edificio está obligado a la inmediata denuncia del caso y a no producir deterioros de los mismos.

CUADRO RESUMEN DE LA NORMATIVA APLICABLE SEGUN ZONAS DE SUELO URBANO.

PARCELACION.

Zona	Parcela mín.	Fachada mín.	Ocupación	Fondo edif.	Retranqueos Calle	Retranqueos Vecinos
4	60 m2	8,00 m.	---	-----	-----	-----
5	60 m2	8,00 m.	75%	-----	-----	-----
6a	60 m2	8,00 m.	---	20 m.	3,00 m.	-----
6b	60 m2	8,00 m.	60%	20 m.	-----	-----
7	60 m2	8,00 m.	75%	-----	-----	-----

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Zona	Edificab.	Altura	Nº plantas.
4	1,50 m2t/m2s	7,00 m.	2 (PB+1P)
5	1,50 m2t/m2s	7,00 m.	2 (PB+1P)
6a	0,60 m2t/m2s	3,50 m.	1 (PB)
6b	1,80 m2t/m2s	9,00 m.	3 (PB+2P)
7	1,50 m2t/m2s	7,00 m.	2 (PB+1P)

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991