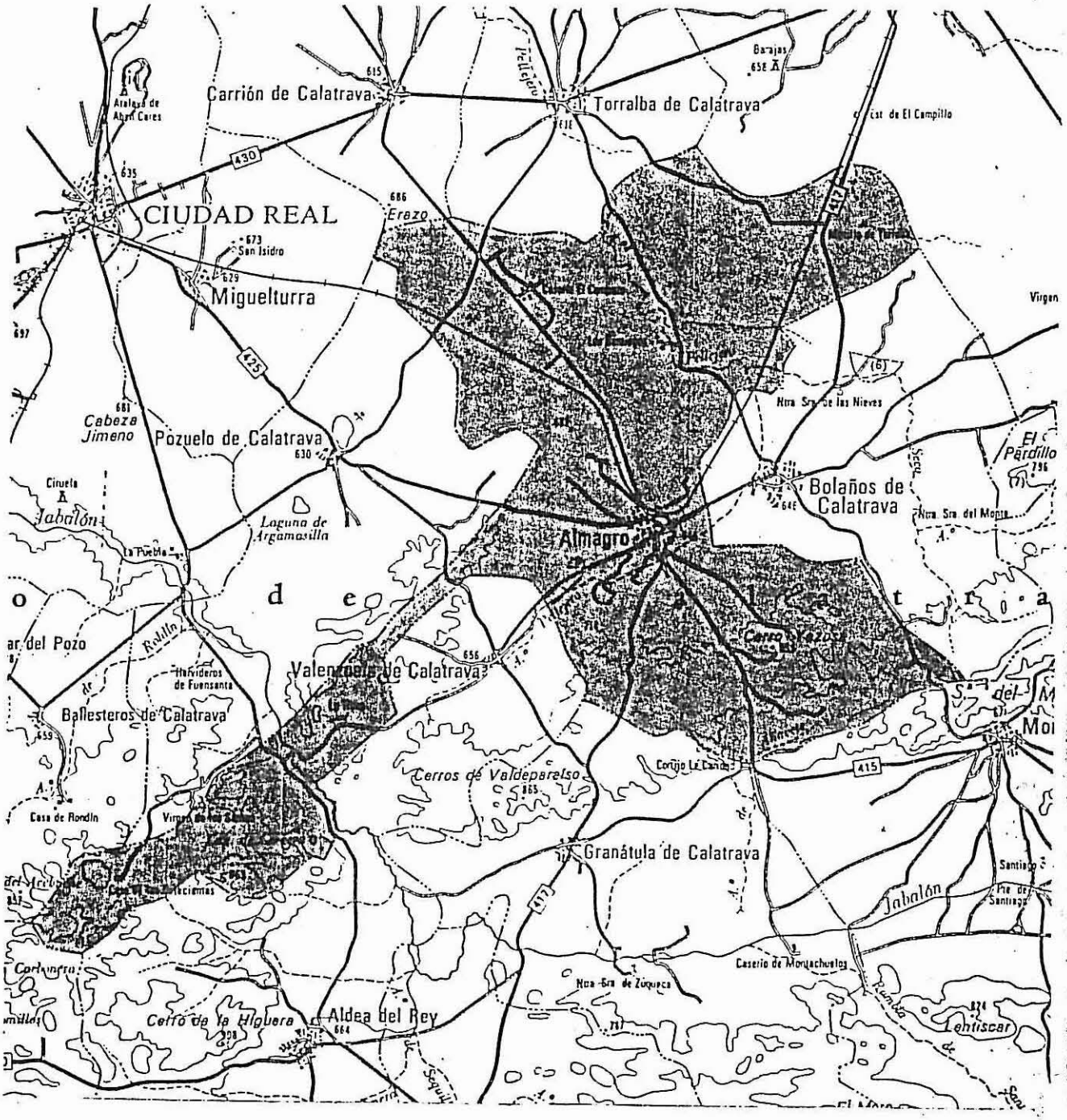


NORMAS SUBSIDIARIAS

EXCMO AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

NORMAS URBANISTICAS

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

INDICE.

			pag.
TITULO	1	NORMAS DE CARACTER GENERAL.	1
CAPITULO	1	DEL AMBITO, APLICACION Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.	1
Articulo	1	Función y ámbito territorial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.	1
Articulo	2	Ambito temporal de las Normas Subsidiarias.	2
Articulo	3	Modificación de las Normas Subsidiarias.	3
Articulo	4	Carácter vinculante de las determinaciones de la Normas Subsidiarias.	3
Articulo	5	Obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias.	4
Articulo	6	Interpretación de las Normas Urbanísticas.	5
Articulo	7	Código de identificación.	5
CAPITULO	2	DEL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	7
Articulo	8	Competencia y plazos.	7
Articulo	9	Planes Parciales de Ordenación.	8
Articulo	10	Planes Especiales de Reforma Interior.	8
Articulo	11	Estudios de Detalle.	9
Articulo	12	Plan Especial de Protección del Conjunto histórico-artístico.	10
Articulo	13	Planes Parciales de iniciativa privada.	11
Articulo	14	Catálogo.	13
Articulo	15	Suprimido.	
CAPITULO	3	DE LA EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	14
Articulo	16	Administración actuante.	14
Articulo	17	Ejecución de sistemas generales	15
Articulo	18	Ejecución de sistemas locales	15
Articulo	19	Concesiones para equipamientos	16
Articulo	20	Sistemas de actuación.	16
Articulo	21	Delimitación de poligonos o unidades de actuación.	17
Articulo	22	Transmisión del suelo de cesión obligatoria.	18
CAPITULO	4	DEL SEGUIMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIQRIAS DE PLANEAMIENTO.	20
Articulo	23	Seguimiento de las Normas.	20
CAPITULO	5	DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS.	21
SECCION	1ª	TRAMITACION.	21
Articulo	24	Actos sujetos a licencia.	21
Articulo	25	Información urbanística.	23
Articulo	26	Solicitud.	24
Articulo	27	Requisitos.	24

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO - CIUDAD REAL -

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 28

Articulo	28	Tasas. Exigibilidad.	29
Articulo	29	Tasas. Liquidación y cobro.	30
Articulo	30	Visado.	30
Articulo	31	Dirección de obras.	31
Articulo	32	Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.	31
SECCION	2ª	LICENCIAS DE PARCELACION	31
Articulo	33	Parcelaciones.	31
Articulo	34	Tramitación.	32
SECCION	3ª	SUSPENSION DE LICENCIAS. CAUSAS DE SUSPENSION	32
Articulo	35	Condiciones	32
Articulo	36	Suspensión por razón de ilegalidad.	33
Articulo	37	Suspensión por incumplimiento.	33
SECCION	4ª	OBRAS SIN LICENCIA.	33
Articulo	38	Obras clandestinas.	34
SECCION	5ª	MODIFICACION DEL CONTENIDO Y PRESCRIPCION DE LA LICENCIA. RESPONSABILIDAD.	34
Articulo	39	Variaciones del proyecto.	34
Articulo	40	Prescripción.	35
Articulo	41	Responsabilidades.	35
SECCION	6ª	OTRAS INTERVENCIONES MUNICIPALES.	35
Articulo	42	Pequeñas construcciones.	36
Articulo	43	Licencia de apertura.	37
Articulo	44	Licencia de primera ocupación.	37
Articulo	45	Solicitudes de enganche o acometida.	38
Articulo	46	Documentos de obras.	38
Articulo	47	Comienzo y terminación de obras.	39
Articulo	48	Actos de edificación y uso del suelo sobre zonas verdes o espacios libres.	39
Articulo	49	Ruina.	39
Articulo	50	Inspección.	40
Articulo	51	Autorizaciones provisionales en precario.	40
Articulo	52	Licencias condicionadas a la ejecución de obras de urbanización.	41
Articulo	53	Publicación de las licencias.	41
Articulo	54	Otras actuaciones.	42
CAPITULO	6	NORMAS DE URBANIZACION	42
Articulo	55	Ambito de aplicación	42
Articulo	56	Abastecimiento de agua.	43
Articulo	57	Saneamiento.	44
Articulo	58	Energía eléctrica y alumbrado público.	45
Articulo	59	Red viaria.	46
Articulo	60	Tratamiento de residuos.	

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

TITULO	2	NORMAS DE PROTECCION Y CATALOGACION.	47
CAPITULO	1	PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.	47
SECCION	1ª	NORMAS GENERALES.	47
Articulo	61	Disposiciones generales.	47
SECCION	2ª	PROTECCION DEL AMBIENTE ATMOSFERICO, INDUSTRIAS CONTAMINANTES.	49
Articulo	62	Niveles de emisión.	49
Articulo	63	Requisitos para la instalación.	50
Articulo	64	Canteras.	50
Articulo	65	Parques de almacenamiento al aire libre.	50
SECCION	3ª	INDUSTRIAS MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.	51
Articulo	66	Definiciones.	51
Articulo	67	Medidas de protección.	51
Articulo	68	Pescaderías, carnicerías, vaquerías, cuadras.	52
Articulo	69	Productos petrolíferos para calefacción.	52
Articulo	70	Industrias petrolíferas.	53
Articulo	71	Garajes y estaciones de servicio.	53
Articulo	72	Ruidos y vibraciones.	53
Articulo	73	Instalaciones y almacenamiento de productos inflamables y explosivos.	54
Articulo	74	Protección contra incendios.	55
Articulo	75	Riesgos mecánicos.	55
CAPITULO	2	PROTECCION DE AGUAS CONTINENTALES.	56
Articulo	76	Protección de cauces públicos.	56
Articulo	77	Terrenos ganados a los cauces públicos.	56
Articulo	78	Protección de las aguas destinadas al abastecimiento público y privado.	57
Articulo	79	Depuración de aguas.	57
Articulo	80	Captación de aguas subterráneas.	57
Articulo	81	Protección de las aguas en relacción con los vertidos industriales.	57
CAPITULO	3	PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS Y EL PAISAJE.	60
Articulo	82	Disposiciones generales.	60
Articulo	83	Protección del paisaje urbano.	60
Articulo	84	Silos para cereales y depósitos de agua.	61
Articulo	85	Servicios de carreteras.	61
Articulo	86	Anuncios y carteles.	61
Articulo	87	Nuevas carreteras. Capa vegetal.	62
Articulo	88	Taludes y terraplenes.	62
Articulo	89	Rectificaciones en el trazado viario.	62
Articulo	90	Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.	62
Articulo	91	Vertederos de instalaciones mineras.	63
Articulo	92	Basureros y estercoleros.	63
Articulo	93	Cementerios de coches.	63

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

Articulo	94	Tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas.	64
Articulo	95	Paisajes naturales.	64
Articulo	96	Singularidades paisajísticas.	64
Articulo	97	Zonas de protección de vistas panorámicas.	65
Articulo	98	Edificios de interés para el paisaje.	65
Articulo	99	Zonas rurales de yacimientos arqueológicos.	66
Articulo	100	Protección de paisajes pintorescos.	66
Articulo	101	Protección de cauces y riberas.	67
CAPITULO	4	PROTECCION DE LA RED DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.	68
SECCION	1ª	PROTECCION DE CARRETERAS.	68
Articulo	102	Línea de edificación.	68
Articulo	103	Zona libre de edificación.	68
Articulo	104	Zona de afección.	69
Articulo	105	Zona de dominio público y de servidumbre.	69
Articulo	106	Cruces de carreteras.	69
Articulo	107	Enlaces a carreteras.	69
SECCION	2ª	PROTECCION DE LAS VIAS FERREAS.	70
Articulo	108	Zona libre de edificación.	70
Articulo	109	Zona de servidumbre.	70
SECCION	3ª	ENERGIA ELECTRICA, ALTA TENSION.	71
Articulo	110	Alcance de la servidumbre.	71
Articulo	111	Zona de servidumbre.	71
Articulo	112	Cómputo de distancias.	71
CAPITULO	5	PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO	72
SECCION	1ª	PROTECCION DE LOS MONUMENTOS HISTORICO-ARTISTICOS.	72
Artículo	113	Monumentos declarados.	72
Articulo	114	Efectos de la incoación de expediente para la declaración de monumento histórico-artístico.	72
Articulo	115	Prohibición de reconstrucción.	73
Articulo	116	Requisitos para la realización de obras.	73
Articulo	117	Medidas cautelares.	73
SECCION	2ª	PROTECCION DE LOS ESCUDOS, EMBLEMAS, CRUCES DE TERMINO Y OTRAS PIEZAS SIMILARES.	73
Articulo	118	Disposición general.	74
Articulo	119	Mantenimiento de su enclave.	74
Articulo	120	Competencia y responsabilidad municipal.	74
SECCION	3ª	PROTECCION DE LOS CONJUNTOS, CALLES Y PLAZAS DE CARACTER HISTORICO-ARTISTICO, PINTORESCO TIPICO O TRADICIONAL.	75
Articulo	121	Normas generales de protección.	75

APROBADO P... DE 25 JUL. 1991

TITULO 3	REGIMEN DE SUELO.	77
CAPITULO 1	DISPOSICIONES COMUNES.	77
Articulo 122	Ejercicio de las facultades dominicales.	77
Articulo 123	Clasificación del suelo.	77
Articulo 124	Planes de ordenación.	77
CAPITULO 2	REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO.	78
SECCION 1ª	CLASIFICACION DE LOS USOS.	78
Artículo 125	Usos globales.	78
Articulo 126	Compatibilidad con las Normas Urbanísticas.	78
Articulo 127	Carácter de los usos.	79
SECCION 2ª	USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO URBANO.	79
Articulo 128	Uso de vivienda.	79
Articulo 129	Uso residencial.	80
Articulo 130	Uso docente.	80
Articulo 131	Uso cultural.	80
Articulo 132	Uso religioso.	80
Articulo 133	Uso administrativo.	81
Articulo 134	Uso sanitario y asistencial.	81
Articulo 135	Uso comercial.	81
Articulo 136	Uso de oficinas.	82
Articulo 137	Uso recreativo.	82
Articulo 138	Uso deportivo.	82
Articulo 139	Uso industrial.	82
SECCION 3ª	DISPOSICIONES SOBRE USO INDUSTRIAL.	83
Articulo 140	Clasificación.	83
Articulo 141	Categorias industriales.	83
Articulo 142	Situación de los locales industriales según su ubicación.	87
CAPITULO 3	TIPOS DE ORDENACION.	91
Articulo 143	Tipos de ordenación de la edificación.	91
Articulo 144	Carácter de los máximos de volumen.	92
Articulo 145	Conceptos sobre edificabilidad.	92
Articulo 146	Tipos de ordenación aplicables en cada zona.	93
CAPITULO 4	REGIMEN DEL SUELO URBANO.	94
Articulo 147	Clasificación del suelo urbano.	94
Articulo 148	Solares.	94
Articulo 149	Cesiones obligatorias y gratuitas.	95
Articulo 150	Otras obligaciones.	95
Articulo 151	Distribución de beneficios y cargas.	95
CAPITULO 5	REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.	96
SECCION 1ª	REGIMEN GENERAL.	96
Articulo 152	Clasificación del suelo urbanizable.	96

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

Articulo 153	Programación para el desarrollo de las áreas aptas para la urbanización.	96
Articulo 154	Limitaciones al ejercicio de las facultades dominicales.	96
Articulo 155	División en sectores.	97
Articulo 156	División en polígonos.	97
Articulo 157	Cesiones obligatorias y gratuitas.	98
Articulo 158	Otras obligaciones.	98
Articulo 159	Distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.	99
SECCION 2ª	RESERVAS PARA DOTACIONES COMUNITARIAS.	99
Articulo 160	Previsiones mínimas para equipamientos y sevicios.	99
Articulo 161	Condiciones mínimas que deben reunir las diferentes reservas.	101
Articulo 162	Módulos mínimos.	103
SECCION 3ª	ZONA DE DESARROLLO URBANO.	104
Articulo 163	Definición.	104
Articulo 164	Determinaciones.	104
Articulo 165	Usos globales.	105
Articulo 166	Tipos de ordenación.	105
Articulo 167	Edificabilidad.	106
Articulo 168	Condiciones de la edificación.	106
Articulo 169	Densidad de viviendas.	107
Articulo 170	Sistema de actuación.	107
SECCION 4ª	ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL.	107
Articulo 171	Definición.	107
Articulo 172	Usos incompatibles.	108
Articulo 173	Dimensión mínima de sector para cada actuación urbanística.	108
Articulo 174	Edificabilidad.	108
Articulo 175	Exigencias mínimas.	109
Articulo 176	Tipos de ordenación.	109
Articulo 177	Usos industriales.	109
Articulo 178	Aparcamientos.	110
Articulo 179	Condición especifica para el otorgamiento de licencias en esta zona.	110
CAPITULO 6	REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	111
SECCION 1ª	DISPOSICIONES GENERALES.	111
Articulo 180	Clasificación del suelo no urbanizable.	111
Articulo 181	Limitación del ejercicio de las facultades dominicales.	111
SECCION 2ª	NUCLEO DE POBLACION.	112
Articulo 182	Definición de núcleo de población.	112
Articulo 183	Nivel total de prohibición.	112
Articulo 184	Nivel general de prohibición.	113
Articulo 185	Nivel excepcional.	113

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

TITULO	4	REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO ORDENANZAS DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO	115
CAPITULO	1	DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.	115
SECCION	1ª	AMBITO DE LAS ORDENANZAS.	115
Articulo	186	Ambito de aplicación.	115
Articulo	187	Parcela mínima edificable.	115
Articulo	188	Cesión de parcela para viales.	116
SECCION	2ª	DEFINICIONES GENERALES.	116
Articulo	189	Definiciones.	116
SECCION	3ª	CONDICIONES DE VOLUMEN.	121
Articulo	190	Disposiciones genéricas acerca de las condiciones de volumen.	121
Articulo	191	Alineaciones y rasantes.	122
Articulo	192	Aceras.	123
Articulo	193	Regulación de las alturas.	123
Articulo	194	Altura de pisos.	124
Articulo	195	Altura de patios de parcela.	125
Articulo	196	Construcciones permitidas por encima de la altura.	125
SECCION	4ª	CUERPOS VOLADOS.	125
Articulo	197	Entrantes, salientes y vuelos.	125
Articulo	198	Cuerpos volados en edificación cerrada.	126
Articulo	199	Balcones, cornisas y aleros.	126
Articulo	200	Portadas, escaparates y vitrinas.	126
SECCION	5ª	CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS.	127
Articulo	201	Patios libres de manzana.	127
Articulo	202	Fondo máximo edificable.	127
Articulo	203	Patios cerrados de parcela.	127
Articulo	204	Otros patios.	128
Articulo	205	Patios mancomunados.	128
Articulo	206	Cubiertas en patios de parcela.	129
Articulo	207	Accesos a patios.	129
Articulo	208	Condiciones de los locales.	129
Articulo	209	Chimeneas de ventilación.	130
SECCION	6ª	CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.	130
Articulo	210	Portales.	130
Articulo	211	Escaleras.	131
SECCION	7ª	NORMAS CONSTRUCTIVAS GENERALES.	132
Articulo	212	Desmonte a solares.	132
Articulo	213	Derribos.	133
Articulo	214	Apeos.	134
Articulo	215	Vallado de obras.	135
Articulo	216	Construcciones provisionales.	136
Articulo	217	Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.	137
Articulo	218	Cimientos.	137

25 JUL. 1991

Articulo 219	Estructuras.	138
Articulo 220	Cerramientos.	138
Articulo 221	Protecciones.	139
Articulo 222	Aislamientos.	140
Articulo 223	Suministro de agua.	140
Articulo 224	Energía eléctrica.	140
Articulo 225	Evacuación.	141
Articulo 226	Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente sanitaria, gas, teléfono, televisión, pararrayos, etc.	141
Articulo 227	Servicios de cartería.	142
Articulo 228	Antenas colectivas.	142
Articulo 229	Condiciones de las instalaciones.	142
Articulo 230	Señalización de fincas.	142
Articulo 231	Obras en edificios fuera de ordenación.	143
Articulo 232	Obras de reforma.	144
Articulo 233	Condiciones mínimas de urbanización.	144
Articulo 234	Servidumbres urbanas.	145
Articulo 235	Conservación de edificios.	146
Articulo 236	Conservación de servicios y espacios públicos.	147
SECCION 8ª	ORDENANZAS DE ESTETICA.	148
Articulo 237	Condiciones generales estéticas.	148
Articulo 238	Composición arquitectónica.	149
CAPITULO 2	ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS.	151
SECCION 1ª	ZONA 4. CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO.	151
Articulo 239	Definición.	151
Articulo 240	Tipos de ordenación.	151
Articulo 241	Condiciones de uso.	151
Articulo 242	Condiciones de volumen.	152
Articulo 243	Condiciones higienico-sanitarias.	152
Articulo 244	Condiciones estéticas.	153
SECCION 2ª	ZONA DE RESPETO DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO.	153
Articulo 245	Definición.	153
Articulo 246	Tipos de ordenación.	154
Articulo 247	Condiciones de uso.	154
Articulo 248	Condiciones de volumen.	155
Articulo 249	Condiciones higienico-sanitarias.	155
Articulo 250	Condiciones estéticas.	155
SECCION 3ª	ZONA 6. ENSANCHE RESIDENCIAL.	155
Articulo 251	Definición.	155
Articulo 252	Tipos de ordenación.	156
Articulo 253	Condiciones de uso.	156
Articulo 254	Condiciones de volumen.	157
Articulo 255	Condiciones higienico-sanitarias.	157
Articulo 256	Condiciones estéticas.	157

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

SECCION 4ª	ZONA 7. DE RENOVACION URBANA.	157
Articulo 257	Definición.	157
Articulo 258	Tipos de ordenación.	158
Articulo 259	Condiciones de uso.	158
Articulo 260	Condiciones de volumen.	158
Articulo 261	Condiciones higienico-sanitarias.	159
Articulo 262	Condiciones estéticas.	159
DISPOSICIONES ADICIONALES.		159
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.		160
DISPOSICIONES FINALES.		161

TITULO 1.

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

NORMAS DE CARACTER GENERAL

CAPITULO 1.

DEL AMBITO, APLICACION Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Art. 1. Función y ámbito territorial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

1.- El objeto de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio comprendido en el Municipio de Almagro (Ciudad Real), a través de la clasificación en suelo urbano, áreas aptas para la urbanización (suelo urbanizable) y suelo no urbanizable.

2.- Las presentes Normas Urbanísticas, conjuntamente con los otros documentos exigidos por el artículo 71 de la Ley del Suelo y 97 del Reglamento de Planeamiento, integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Almagro.

3.- Las Normas Subsidiarias se redactan de acuerdo con las prescripciones de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, así como del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio.

4.- La referencia a la Ley del Suelo en este artículo y siguientes han de entenderse que remiten a la

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

citada Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 2. Ambito temporal de las Normas Subsidiarias.

1.- Estas Normas Subsidiarias entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real y mantendrán su vigencia indefinidamente, en tanto no se revisen o sean sustituidas por un Plan General Municipal de Ordenación.

2.- Se establece como plazo mínimo de vigencia el de quince años, sin perjuicio de su revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el epígrafe siguiente.

3.- Justificará la revisión de las Normas, previo el estudio correspondiente, alguna de las siguientes circunstancias:

a). La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta ó empleo en el ámbito territorial del Municipio de Almagro.

b). Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, derivados de la propia evolución socioeconómica de la población o de disposiciones de rango superior.

c). La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento, que aconsejasen la modificación del modelo territorial.

d). La aprobación definitiva de un Plan Director Territorial de Coordinación o de un Plan General Municipal ó Comarcal cuyo ámbito abarcara total o parcialmente el Municipio de Almagro, según lo previsto en el artículo 9.2 de la Ley del Suelo.

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

Art. 3. **Modificación de las Normas Subsidiarias.**

1.- La modificación de cualquiera de los elementos de las Normas Subsidiarias se ajustará a lo prevenido en el artículo 49 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes, y en lo no previsto, a lo que se dispone en estas Normas Urbanísticas.

2.- La modificación de las Normas Subsidiarias que se elabore deberá tener, en todo caso, el grado de precisión propio de esa figura de planeamiento y comprenderá un estudio macrourbanístico que justifique la incidencia de la nueva ordenación en las previsiones de las Normas Subsidiarias.

3.- Sólo podrán modificarse las Normas Subsidiarias cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación en forma que haga necesaria una revisión global.

Art. 4. **Carácter vinculante de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.**

1.- Las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento vincularán a la Administración y a los particulares, de tal manera que cualquier intervención sobre el territorio municipal, de carácter provisional ó definitivo, de iniciativa pública ó privada, deberá ajustarse a estas Normas Urbanísti-

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

cas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo.

2.- No se limitan, sin embargo, las facultades que corresponden a los Departamentos ministeriales ó de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias, de sus competencias propias, según la legislación sectorial aplicable.

Art. 5. Obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias.

1.- La obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias comporta las limitaciones que establece el artículo 58 de la Ley del Suelo.

2.- Con carácter excepcional y siempre que concurran todos y cada uno de los requisitos que contempla el párrafo siguiente, podrá el Ayuntamiento, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, autorizar usos u obras no previstos en las Normas Subsidiarias.

3.- Para que puedan autorizarse usos u obras no previstos en las Normas, deberán concurrir los siguientes requisitos:

a). Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.

b). No dificultar la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes operativos que, en desarrollo de las mismas, se aprueben.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL COMISION URBANISMO DE ... EN SESION DE 25 JUL. 1991

c). La autorización prevista en los apartados anteriores se otorgará a precario. Los usos y la obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización, cuando la Administración otorgante acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de la cesación y demolición de los usos ú obras. Los gastos de formalización del documento público y de su acceso registral serán de cuenta del autorizado.

Art. 6. Interpretación de las Normas Urbanísticas.

Estas Normas se interpretarán de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento expresados en la Memoria, prevaleciendo en caso de duda, respecto de determinaciones contradictorias de las Normas Subsidiarias, la solución más favorable al menor aprovechamiento urbanístico y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios y espacios libres.

Art. 7. Código de identificación.

A los efectos de asignar una nomenclatura para los sistemas y calificaciones en los planos, el código de identificación en los mismos es el siguiente:

SISTEMAS.

Sistema general de comunicaciones terrestres 1

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

Red viaria nacional	1a
Red viaria provincial	1b
Red viaria municipal	1c
Vías pecuarias	1d
Sistema ferroviario	1e
Sistema general de espacios libres	2
Parques urbanos	2a
Jardines urbanos	2b
Sistema general de equipamientos comunitarios	3
Equipamientos docentes	3a
Equipamientos deportivos	3b
Equipamientos culturales	3c
Equipamientos comerciales	3d
Equipamientos administrativos	3e
Equipamientos sanitario-asistenciales	3f
Sistema de transporte	3g
Cementerio municipal	3h
Sistema de servicios técnicos	3g

ZONAS EN SUELO URBANO.

Conjunto histórico-artístico	4
Respeto del Conjunto histórico-artístico	5
Ensanche residencial	6
De desarrollo urbano	7

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

De desarrollo urbano, intensidad 1	8a
De desarrollo urbano, intensidad 2	8b
De desarrollo industrial	9

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

CAPITULO 2

DEL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Art. 8. Competencia y plazos

1. El desarrollo de estas Normas Subsidiarias, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos procedentes según la clase de suelo y el objetivo pretendido, corresponde al Ayuntamiento de Almagro.

2. Los particulares podrán promover Planes Parciales, y Estudios de Detalle para el desarrollo de las previsiones de estas Normas Subsidiarias, así como proyectos de urbanización, de delimitación de polígonos, de compensación y de reparcelación, para la gestión urbanística de los polígonos ó unidades de actuación. El Ayuntamiento facilitará a las Entidades, Asociaciones o particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico.

3. Es de competencia exclusiva del Ayuntamiento de Almagro la elaboración de la revisión de estas Normas Subsidiarias, la modificación de los documentos, determinaciones u ordenanzas de las mismas, la elaboración de toda clase de Planes Especiales y de Catálogos, sin perjuicio de que delegue estas competencias en Entidades urbanísticas especiales o en la Administración autónoma.

4. Los planes operativos que en desarrollo de estas Normas Subsidiarias se elaboren, deberán respetar las determinaciones y previsiones contenidas en las mismas. No podrán incluirse en dichos planes redis-

...LITICA
...LA COMISION
...NISMO DE
...EN SESION
DE 25 JUL. 199

tribuciones de edificabilidad entre zonas, aunque se mantengan para el sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas del sector.

5. Los plazos para la elaboración de estos planes se ajustarán a las necesidades y prioridades que establezca la política urbanística municipal.

Art. 9. Planes Parciales de Ordenación

1. Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas Subsidiarias en las áreas aptas para la urbanización, o suelo urbanizable, se elaborarán Planes Parciales de Ordenación, que abarquen cada uno de ellos uno o varios sectores (áreas) en que se divida esta clase de suelo, con sujeción a sus determinaciones.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentación establecidas en los artículos 13 y 75 de la Ley del Suelo y 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento, así como las relativas a módulos mínimos del Anexo al mismo Reglamento de Planeamiento.

Art. 10. Planes Especiales de Reforma Interior

1. El Ayuntamiento de Almagro promoverá las operaciones de reforma interior previstas en el suelo urbano por las Normas Subsidiarias, y las no previstas que autoriza el artículo 23 de la Ley del Suelo, cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. Cuando la reforma interior requiera la modificación de la estructura fundamental de estas Normas, no podrá

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

realizarse sin la revisión de las mismas, o, en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior deberán contener las determinaciones y documentación previstas en el artículo 26 de la Ley del Suelo.

Art. 11. Estudios de Detalle

1. Podrán redactarse Estudios de Detalle cuando fuera necesario para la consecución de alguno de los siguientes objetivos:

a). Establecimiento de alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano, en los casos determinados por estas Normas Subsidiarias en los documentos correspondientes.

b). Adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes, en tramos mínimos equivalentes a la longitud de un vial entre dos cruces consecutivos, sin que esta operación pueda reducir el espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni ocasionar incremento del volumen edificable por la aplicación de las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste.

c). Ordenación de los volúmenes edificatorios, en los casos señalados en estas Normas Subsidiarias, complementando en su caso la red de comunicaciones para dar acceso a los mismos con los viales interiores de carácter particular que fueren precisos, respetando, en todo caso, las determinacio-

nes de las Normas, sin que se supere en la nueva ordenación la ocupación, altura o edificabilidad ni la densidad de población prevista, ni se produzca alteración del uso exclusivo o predominante establecido por las Normas Subsidiarias.

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

2. Los Estudios de Detalle contendrán la documentación señalada en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 12. Plan Especial de Protección del Conjunto histórico-artístico.

1. Para la más eficaz salvaguardia de los valores históricos, arquitectónicos y paisajísticos del Conjunto Histórico-Artístico de Almagro y a tenor de lo establecido en la Ley del Patrimonio Histórico Español, se elaborará un Plan Especial de Protección que comprenda, por lo menos, la actual delimitación del Conjunto.

2. El citado Plan Especial tendrá por objeto la protección, catalogación, conservación y mejora del Conjunto Histórico-Artístico, y el establecimiento de los mecanismos de gestión que aseguren la justa distribución de las cargas derivadas de las limitaciones singulares del ejercicio del derecho de propiedad.

3. El Plan Especial de Protección contendrá, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a). Valoración singular y pormenorizada de los espacios, calles, plazas, conjuntos, edificios y elementos arquitectónicos que integran el Conjunto histórico-artístico.

b). Análisis tipológico-formal de los edificios que integran el Conjunto histórico-artístico, y propuestas particularizadas de actuación sobre cada uno de ellos.

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

c). Catalogación particularizada de los elementos relevantes dentro del Conjunto por sus especiales valores históricos, culturales, arquitectónicos, típicos o ambientales.

d). Establecimiento de medidas de protección integral, estructural, morfológica ó ambiental y paisajística para cada uno de los elementos que integran el Conjunto.

e). Asignación de usos pormenorizados para cada uno de los edificios comprendidos en el Conjunto.

Art. 13. Planes Parciales de iniciativa privada.

1. Los Planes Parciales de Ordenación promovidos por particulares contendrán las determinaciones mínimas y la documentación que se establecen en estas Normas para los Planes Parciales en general, y además las siguientes:

a). Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.

b). Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios en orden a:

1º. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso.

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

2º. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3º. Conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de la conservación.

c). Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d). Medios de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. Los compromisos expresados en el epígrafe anterior sobre la ejecución y conservación de la urbanización deberán formalizarse documentalmente por el promotor ante el Ayuntamiento. De la obligación de ejecución quedará liberado por su comprobación en acta de entrega de los servicios y elementos de la urbanización, de las reservas de suelo para equipamientos que sean de cesión obligatoria y de la superficie de suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio. De la obligación de conservación se liberará por la conversión en obligación

real que corresponda a cada parcela que deberá constar registrada como estatuto de su propiedad.

3. El incumplimiento por el promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción al Plan de Etapas, facultará al Ayuntamiento, según la entidad y trascendencia del incumplimiento, a la adopción de alguna o algunas de las medidas siguientes:

a). Imposición de sanciones pecuniarias.

b). Realización de las garantías.

c). Suspensión de los efectos del Plan.

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

d). Subrogación del Ayuntamiento en su ejecución, con indemnización en la cuantía estricta del valor del suelo según su calificación inmediata anterior a la aprobación del Plan y de la obra útil realizada.

e). Expropiación de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan incumplido, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 124.2 de la Ley del Suelo.

Art. 14. Catálogo.

En el plazo de dos años deberá elaborarse un Catálogo de los edificios y elementos de interés histórico, artístico, arqueológico, típico o tradicional, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 25 de la Ley del Suelo.

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

CAPITULO 3.

DE LA EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Art. 16. Administración actuante.

1. La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes operativos que en desarrollo de las mismas se aprueben, se realizará por el Excmo. Ayuntamiento de Almagro y por los particulares interesados, dentro de sus respectivas áreas de competencia.

2. Las actuaciones, obras y servicios que lleven a cabo el Estado, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o la Diputación Provincial para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, en el territorio de Almagro, son operaciones de ejecución de las Normas Subsidiarias, o de los planes que en desarrollo de sus previsiones generales se aprueben.

3. El Ayuntamiento de Almagro podrá asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados, cuando coopere a la ejecución de las obras y servicios que realicen el Estado, la Comunidad Autónoma, la Provincia u otras Entidades públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de las Normas Subsidiarias.

4. Las Sociedades de Economía Mixta que se constituyan entre el Ayuntamiento y las personas privadas o entre éstas y las Entidades Públicas para finalidades comprendidas en la política urbanística del Municipio de Almagro, podrán ejecutar estas Normas Subsidiarias

o los planes que en desarrollo de las mismas se aprueben, dentro de su esfera de competencia.

COMISION DE POLITICA TERRITORIAL
ACUERDO PLENO DE LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

Art. 17. Ejecución de sistemas generales.

1. Los terrenos afectados por los sistemas generales de la estructura urbanística definida por estas Normas Subsidiarias, y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la Ley con la correspondiente compensación económica a sus propietarios y, en su defecto, por expropiación forzosa.

2. El coste de los terrenos podrá repercutirse entre los propietarios de suelo del Municipio de Almagro mediante contribuciones especiales.

3. La urbanización de los terrenos afectados por sistemas generales correrá a cargo de los Organos de la Administración que tuvieran atribuidas las competencias sobre los mismos.

Art. 18. Ejecución de sistemas locales.

1. Los terrenos afectados por los sistemas locales de cada polígono o unidad de actuación serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas y urbanizados, en favor de la Administración actuante, de acuerdo con las características del régimen urbanístico establecido para cada clase de suelo.

2. El coste de los terrenos se distribuirá como carga entre los propietarios del polígono o unidad de actuación, proporcionalmente a sus respectivos dere-

chos en la unidad compensatoria o reparcelable, según el sistema de actuación.

3. La urbanización de los terrenos afectados por sistemas locales se ejecutará por los integrantes del polígono o unidad de actuación o, en su caso, por la Administración actuante, repercutiendo sus costes entre los propietarios del polígono, proporcionalmente a sus respectivos derechos.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION Provincial de URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 26 JUL 1991

Art. 19. Concesiones para equipamientos.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar concesiones sobre las parcelas destinadas en la ordenación urbanística a sistemas generales o locales de equipamientos comunitarios, para su construcción y explotación, de acuerdo con los usos y demás condiciones urbanísticas establecidas por las Normas Subsidiarias.

2. La duración temporal de la concesión no excederá de cincuenta años, ni conferirá al concesionario derecho alguno de renovación.

Art. 20. Sistemas de actuación.

1. La ejecución de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano, a través de Planes Especiales mediante polígonos o unidades de actuación, se gestionará preferentemente por el sistema de compensación, sin perjuicio de la elección que el Ayuntamiento pueda efectuar de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Suelo.

2. La ejecución de estas Normas Subsidiarias en suelo urbanizable se gestionará preferentemente por el

sistema de compensación, sin perjuicio de la elección que el Ayuntamiento pueda efectuar de acuerdo con lo establecido en el artículo 119-2 de la Ley del Suelo.

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

Art. 21. Delimitación de polígonos o unidades de actuación.

1. Para la ejecución de las operaciones urbanísticas previstas en suelo urbano se delimitarán unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Si las operaciones urbanísticas previstas fueran puntuales y no se requiriese o no fuera posible el reparto equitativo de cargas y beneficios, la ejecución se realizará por actuaciones aisladas, precisamente delimitadas en las Normas Subsidiarias, en un Plan Especial o en un Estudio de Detalle

2. La ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo urbanizable se realizará por polígonos completos, delimitados de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 117.2 de la Ley del Suelo. La delimitación de polígonos podrá realizarse en el correspondiente Plan Parcial ó con posterioridad a su aprobación definitiva.

3. En todo caso, la delimitación de polígonos o unidades de actuación deberán incluir los terrenos de cesión obligatoria y gratuita inmediatos a ellos.

4. Aunque no estuvieren previstos en las Normas Subsidiarias ó en los Planes que las desarrollen, podrán delimitarse polígonos o unidades de actuación

siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Si fuere preciso modificar la delimitación de los polígonos o unidades de actuación establecidos por las Normas Subsidiarias o por los Planes operativos que las desarrollen, se seguirá el mismo procedimiento del epígrafe anterior.

COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL 1991

Art. 22. <u>Transmisión del suelo de cesión obligatoria.</u>

1. La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria destinado a sistemas y equipamientos, y de las obras de urbanización realizadas, se producirá por ministerio de la Ley en los supuestos del sistema de compensación, con la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización. Concluida la urbanización, se recibirá por el Ayuntamiento, a cuyo fín se documentará la misma en acta notarial, en que intervendrán la representación de la Junta de Compensación y la representación municipal.

2. En los planes de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a un solo titular, o a varios que actúen bajo formas privadas societarias o comunitarias, la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a sistemas y equipamientos en favor de la Administración se producirá por ministerio de la Ley por la aprobación definitiva del Plan. Sin embargo, la ocupación del suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización, o de cada una de sus etapas o fases.

3. Cuando se ejecutare el Plan mediante el sistema de cooperación, la transmisión de los terrenos de cesión

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL
LA COMISION
URBANISMO DE
EN SESION
25 JUL 1991

obligatoria y gratuita se producirá por ministerio de la Ley al aprobarse el Proyecto de Reparcelación. Si ésta fuese innecesaria por cualquiera de las razones que contempla el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística, la transmisión se producirá con el mismo efecto por la publicación del acuerdo en que se declare su innecesariedad. En todo caso, se procederá a levantar acta notarial en la que, con referencia al Plan, se delimite el suelo cedido.

4. El Ayuntamiento podrá encomendar la conservación de la urbanización a los propietarios de un sector o polígono mediante la constitución de una Entidad de Conservación, integrada obligatoriamente todos los propietarios incluidos en el sector o polígono.

CAPITULO 4.

CONSEJERIA DE POLITIC
COMISION
NISMO D
EN SESION
DIC 1991

DEL SEGUIMIENTO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

Art. 23. Seguimiento de las Normas.

1.- El seguimiento y vigilancia de las Normas Subsidiarias tenderá tanto a su defensa para el mantenimiento de la ordenación urbanística, sancionando en su caso las infracciones urbanísticas y restableciendo el orden infringido, como a la dirección o adecuación del planeamiento a los objetivos prefijados.

2.- El Ayuntamiento será vigilante para corregir las desviaciones provocadas por la aparición de circunstancias nuevas, y promoverá la revisión o la modificación de las Normas Subsidiarias cuando se dieran circunstancias suficientemente justificadas y con sujeción a lo establecido en los artículos 3 y 4 de estas Normas Urbanísticas.

3.- Se adoptarán como medidas defensivas de las Normas Subsidiarias la suspensión de las obras o actos contrarios a sus prescripciones, la invalidez de los actos contra sus determinaciones, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial de los infractores, de acuerdo con las prescripciones del Reglamento de Disciplina Urbanística.

CAPITULO 5.

DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

CONSEJERIA DE POLITICA
COMISION
MISMO DE
SESION
25 JUL. 1991

SECCION 1ª.

TRAMITACION.

Art. 24. Actos sujetos a licencia.

1.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos que tengan por objeto:

* Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
* Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
* Modificaciones o reformas que afecten a la estructura de edificaciones e instalaciones de todas clases existentes, así como modificaciones del aspecto exterior de ellas.
* Modificaciones de la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
* Obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
* Obras de instalación de servicios públicos e infraestructuras.
* Las parcelaciones urbanísticas.
* Los movimientos de tierras, salvo que los mismos estén detallados en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

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

* La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
* Los usos a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
* El uso del vuelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
* Las modificaciones de uso de edificios e instalaciones en general.
* La demolición de las construcciones existentes.
* Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro a que se destine el subsuelo.
* La tala de árboles.
* Las prospecciones del subsuelo.
* La colocación de carteles de propaganda y anuncios visibles desde la vía pública.
* La apertura de zanjas y calicatas.
* Cuantas otras puedan alterar o modificar el entorno, tanto urbano como rural.

2.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo anteriormente descritos sean realizados por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también la previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al Ayuntamiento otorgarla.

3.- Asimismo, estarán sujetas a licencia previa todas las acciones anteriores cuando las mismas sean acometidas por el Estado o Entes de Derecho Público o cualquiera de sus Organismos.

4.- En todo caso, se estará a lo preceptuado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, así como a la legislación de Régimen Local, y en especial a lo dispuesto en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

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

Art. 25. Información urbanística.

1.- A fin de proporcionar a cualquier interesado en la obtención de licencia, la información urbanística necesaria para la realización del proyecto técnico o de las obras oportunas se crea la ficha de características urbanísticas, que ha de ser expedida por el Ayuntamiento a solicitud de parte. En dicha ficha, que se acompaña como Anexo, se han de reflejar los siguientes datos:

* **Parcelación.**- Si existe o no y en su caso las condiciones de las mismas.
* **Uso del suelo.**- tipos de usos permitidos y/o prohibidos e intensidad de los mismos.
* **Altura.**- Altura fijada para el solar o zona en que se actuará y número de plantas.
* **Volumen.**- Si existe o no fijado aprovechamiento máximo para el solar o zona en que se actuará y cuantificación del mismo, en coeficiente de edificabilidad (m2t/m2s).
* **Situación de las edificaciones.**- Se hará referencia en este apartado a las alineaciones, retranqueos y tipologías que afecten al solar o zona en que se actuará.
* **Ocupación.**- Se señalará si existe o no algún tipo de limitación a la ocupación de los solares así como en su caso el coeficiente de ocupación máxima.
* **Situación relativa.**- En este apartado se señalará si existe algún elemento protegido en el entorno del

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

solar que obligue a la aplicación de alguna norma o condición específica a la futura edificación o acto sujeto a licencia.

2.- Asímismo, en ella y en los apartados correspondientes se señalarán de forma inequivoca los datos de situación del solar o parcela, de forma que no pueda inducir a error sobre el solar o parcela a que se refiere.

3.- Por último, en el apartado de observaciones, se señalarán cuanto extremos considere oportuno el Ayuntamiento, a fin de ampliar la información urbanística solicitada.

4.- Esta información podrá dar lugar, mediante el trámite aprobatorio oportuno, a tasa a percibir por la Administración informante.

Art. 26. Solicitud.

Las solicitudes de licencia de obra o actos sujetos a ella deberán dirigirse al Alcalde de Almagro, en el modelo oficial que se proporcionará por el Ayuntamiento.

Art. 27. Requisitos.

A). OBRAS DE NUEVA PLANTA, REFORMA Y/O AMPLIACION CUANDO AFECTEN A ELEMENTOS ESTRUCTURALES.

1.- Una vez cumplimentada por el propietario o persona autorizada para ello la instancia antes mencionada, se acompañarán los siguientes documentos:

CONSEJERIA DE POLITICA
COMISION
URBANISMO DE
EN SESION
25 JUL 1991

a). El documento oficial que acredite la información urbanística municipal a la consulta para que se haya formulado en su caso.

b). Dos ejemplares del proyecto técnico cuando resulte exigible.

c). En caso contrario, una suscinta Memoria expositiva de las obras o acciones a realizar en la que éstas queden claramente definidas, con especificación de los materiales a emplear, sistema de construcción, aspecto externo del edificio o instalación y cifra del valor estimado de las mismas.

2.- Los proyectos deberán venir redactados por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente. No podrá ser concedida licencia municipal sin el cumplimiento de este requisito, en todos los casos en que así se fije por la ley.

3.- Una vez presentados los documentos anteriores, conjuntamente con la solicitud de licencia, se informará el expediente por el Servicio Técnico municipales competente en el plazo de ocho días hábiles, y, evacuado este trámite, se someterá al dictámen de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo cuando se trate de obras que por su especiales características resulte aconsejable, a juicio de la Alcaldía o de la Comisión de Gobierno.

4.- Transcurrido el plazo concedido para la modificación del proyecto, se someterá el expediente a la Comisión Municipal de Gobierno para su resolución.

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

B). PEQUEÑAS OBRAS DE REFORMA Y/O AMPLIACION.

1.- A la intancia mencionada en el artículo 26, se unirá el proyecto técnico en aquellos casos en que resulte necesario, a tenor del informe del Servicio municipal correspondiente. En los demás casos, bastará con que el promotor exponga con suficiente detalle en la instancia las obras a realizar.

2.- Si se considerase conveniente, a juicio del Servicio Técnico competente o de la Alcaldía, se acompañará además una Memoria descriptiva como ampliación al detalle de obras especificadas en la solicitud.

3.- El expediente seguirá el trámite enunciado en el número 3 del apartado A) de este artículo, resolviéndose por decreto de la Alcaldía, salvo que ésta considere oportuno someterlo a la Comisión de Gobierno, dadas las características de las obras solicitadas.

C). OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y/O CONSERVACION.

1.- Para estas obras no será exigible el proyecto técnico, bastando con que el promotor exponga en la solicitud sus características con el suficiente detalle.

2.- El expediente será resuelto por decreto de la Alcaldía, previo el correspondiente informe técnico y valoración inicial de las obras.

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

D). DEMOLICIONES.

1.- Es obligatoria la solicitud y obtención de licencia para proceder al derribo de cualquier edificación o instalación. Para ello, se elevará solicitud a la Alcaldía en modelo oficial, acompañada de dos ejemplares del correspondiente proyecto técnico, cuando resulte exigible. Asímismo se acompañará una fotografía que refleje el estado actual del inmueble.

2.- En el caso de que las obras de derribo se refieran a edificación destinada a vivienda, total o parcialmente, el interesado deberá solicitar previamente autorización del Gobierno Civil de la Provincia, debiendo acompañarse al expediente antes de la concesión de la oportuna licencia, sin cuyo requisito no podrá ser otorgada por el Ayuntamiento.

No obstante, se exceptúan de dicho requisito los casos de edificaciones en estado de ruina inminente, que supongan un peligro cierto de tal naturaleza para personas o cosas, a tenor del informe técnico correspondiente, que deberá recabarse en todo caso y emitirse en el plazo de veinticuatro horas.

3.- Salvo los casos indicados en este último párrafo del punto anterior, el expediente seguirá el trámite enunciado en el número 4 del apartado B) de este artículo.

En los citados casos de ruina inminente, bastará el informe técnico a que se refire el punto 2 de este apartado, resolviéndose por decreto de la Alcaldía, sin perjuicio de la valoración posterior de las obras a efectos de la correspondiente liquidación de la tasa municipal

...DE POLITICA ...TORIAL ACORDADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1991

Art. 28. Tasas. Exigibilidad.

1.- Todas las licencias llevarán consigo la obligación del pago de las tasas municipales consignadas en la correspondiente Ordenanza fiscal vigente, según las prescripciones establecidas en la misma.

2.- El promotor de las obras o concesionario adquire y acepta el compromiso de dicho pago desde el momento en que presente la solicitud de licencia ante el Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza fiscal aplicable.

3.- La recogida de la licencia, para su plena efectividad, estará condicionada a la liquidación previa de la tasa municipal correspondiente, sin perjuicio de los casos en que se autorice el fraccionamiento de pago a instancias del sujeto pasivo.

Art. 29. Tasas. Liquidación y cobro.

1.- Concedida la licencia por el Organo competente para la resolución del expediente, se pasará al Negociado municipal que corresponda para que proceda a la liquidación y cobro de la oportuna tasa. De no efectuarse el pago dentro del periodo voluntario establecido por el artículo 20 del Reglamento General de Recaudación, se exaccionará por el procedimiento

de apremio previsto en el mismo, sin perjuicio de los casos de aplazamiento o fraccionamiento de pago, a inatancia del sujeto pasivo.

2.- La liquidación de tasas tendrá el carácter de mera previsión inicial, basada en el coste o valoración de las obras consignadas en la solicitud. En consecuencia, si de la valoración final de obras resultase nueva valoración, se llevará a cabo la correspondiente liquidación y cobro de tasa complementaria por la diferencia, sin perjuicio de las sanciones que procedan por defraudación fiscal o de carácter urbanístico.

COMISION
DE 25 JUL 1991

Art. 30. Visado.

1.- Para la obtención de licencia municipal será requisito indispensable que los proyectos, en los casos que resulten necesarios, según las presentes Normas Subsidiarias, se hallen firmados por técnicos competentes y visados por el Colegio Oficial respectivo. Solamente quedarán exentos de esta obligación los actos que tengan por objeto pequeñas construcciones (que se definen más adelante), pequeñas variaciones de distribución de edificaciones existentes por movimiento de tabiques, revoco y pintura de fachadas, pintura y decoración de interiores, aquellas que no modifiquen la estructura ni el uso de edificaciones e instalaciones existentes o que mejoren las condiciones higiénicas y estéticas, la colocación de carteles de propaganda o anuncios que sean visibles desde la vía pública, las pequeñas talas de arbolado, las prospecciones del subsuelo de escasa entidad e importancia y las acometidas a las redes de agua, luz

y alcantarillado cuando la sencillez de las mismas así lo permita.

2.- Tampoco será exigible el visado de los proyectos que tengan por objeto obras del Estado, Organismos Autónomos, Comunidad Autónoma y Entidades Locales de acuerdo con lo establecido en el artículo 47.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística

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

Art. 31. Dirección de Obras.

1.- En todas las licencias municipales que requieran proyecto técnico se exigirá, para autorizar el comienzo de las obras que ampare, el nombramiento del técnico o técnicos necesarios y competentes para ello, sin cuyo requisito no se autorizará el comienzo de las mismas.

2.- Cuando a lo largo de la ejecución de las obras faltara el Técnico-Director de las mismas, el Ayuntamiento ordenará la paralización de las obras, hasta que dicha carencia se subsane con el nombramiento de nuevo Técnico-Director de las obras.

Art. 32. Protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Habida cuenta de las especiales características de Almagro, como Conjunto Histórico-Artístico, será necesaria la aprobación previa por la Comisión Provincial correspondiente, de todos aquellos expedientes de obras de iniciativa privada o pública en que así se determine por la legislación aplicable o Normas especiales del Conjunto Histórico-Artístico de Almagro.

SECCION 2ª.

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

LICENCIAS DE PARCELACION

Art. 33. Parcelaciones.

1.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente se hayan aprobado los Planes Especiales o Estudios de Detalle cuando la unidad de actuación donde se ubican los terrenos esté sujeto a tales actuaciones urbanísticas, cuando la misma afecte a suelo urbano, o sin la preceptiva aprobación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de realizarla en suelo urbanizable.

2.- En ningún caso se podrán realizar en suelo no urbanizable.

Art. 34. Tramitación.

1.- Para la tramitación de la licencia de parcelación, una vez cumplidos los requisitos impuestos en el artículo anterior, se seguirá el procedimiento previsto en la Sección 1ª (Tramitación).

2.- Los planos de parcelación quedarán depositados en las Oficinas Municipales, a fin de que puedan ser examinados por los interesados. A todos aquellos que lo soliciten, se les suministrará copia de dichos planos, previo pago de la oportuna tasa.

SECCION 3ª.

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

SUSPENSION DE LICENCIAS. CAUSAS DE SUSPENSION.

Art. 35. Condiciones.

El Ayuntamiento, competente para la aprobación inicial y provisional de Planes Parciales y Especiales, modificaciones de estas Normas Subsidiarias, y competente para la aprobación definitiva de Estudios de Detalle, Proyectos de Compensación, de Reparcelación y de Urbanización podrá, en el acuerdo de formación de los mismos o con posterioridad hasta que se efectué la aprobación inicial, acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con las condiciones que se señalan en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art. 36. Suspensión por razón de ilegalidad.

Cuando en la concesión de una licencia se observase vicio de ilegalidad o infracción urbanística grave, de acuerdo con lo establecido en el artículo 226 de la Ley del Suelo, el Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de la misma, y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo. En el plazo de tres días procederá a dar traslado directo de dicha disposición a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del Art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 05 JUL 2001

Art. 37. Suspensión por incumplimiento.

Cuando los actos sujetos a licencia se realicen sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde dispondrá la suspensión de sus efectos y la paralización inmediata de los actos iniciados a su amparo. En el plazo máximo de dos meses, desde la notificación de la disposición al interesado, éste habrá de ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución. Si transcurrido este plazo no se hubiera realizado este ajuste, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

SECCION 4ª.

OBRAS SIN LICENCIA

Art. 38. Obras clandestinas.

Cuando los actos sujetos a previa licencia se realicen sin cumplir dicha obligación, el Alcalde dispondrá la inmediata paralización de los mismos y se procederá de modo análogo al señalado en el artículo anterior.

SECCION 5ª.

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

MODIFICACION DEL CONTENIDO Y PRESCRIPCION DE LA LICENCIA. RESPONSABILIDAD.

Art. 39. Variaciones del Proyecto.

Cuando durante la ejecución de cualquier acto sujeto a licencia, se desée variar el contenido o el objeto del mismo, será obligatorio hacerlo constar así ante la Secretaría municipal, debiendo presentar, en el plazo de quince días, la documentación necesaria que aclare la variación propuesta para su examen y aprobación, debiendo ser informada por la Comisión Municipal de Obras y Urbanismo en los casos indicados en el artículo 27.A).3. En caso de que el interesado no cumpla esta obligación por el interesado, se iniciará el procedimiento señalado en el artículo 37 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 40. Prescripción.

Toda licencia u orden de ejecución de cualquier acto sujeto a dicho requisito, que no se acometa en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de su otorgamiento, quedará automáticamente anulada, debiendo el interesado solicitar nueva licencia. Igualmente, se considera anulada la licencia cuando, sin causa de fuerza mayor, se suspenda la ejecución de las obras o actos sujetos a licencia por el mismo plazo de tiempo señalado. La anulación de la licencia por esta causa no eximirá en ningún caso del abono de los arbitrios municipales por vallados y ocupación de la vía pública a que hubiere lugar o cualesquiera otros de aplicación en su caso.

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

Art. 41. Responsabilidades.

1.- A los efectos de fijar responsabilidades por infracciones urbanísticas se estará a lo dispuesto por el Reglamento de Disciplina Urbanística y lo señalado en el Art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Todo ello se llevará a cabo con independencia de las indemnizaciones a que hubiere lugar por daños y perjuicios a terceros.

2.- Toda licencia de obras llevará consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, así como la reparación de los daños que se originen en los bienes públicos (aceras, pavimentos, paseos, alumbrado, plantaciones, redes, etc.), para lo cual el Ayuntamiento podrá exigir el depósito de las fianzas previas que garanticen el cumplimiento de dichas obligaciones.

SECCION 6ª.

OTRAS INTERVENCIONES MUNICIPALES.

Art. 42. Pequeñas construcciones.

1.- El Ayuntamiento podrá autorizar la colocación de kioscos en calles o plazas, siempre que esta clase de construcciones no entorpezcan la circulación, la estética urbana o la salubridad pública.

2.- La concesión para su instalación se realizará por el Ayuntamiento, debiendo presentarse ante el mismo los siguientes documentos:

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

* Un plano de emplazamiento de la zona urbana en la que se pretenda instalar, así como el emplazamiento exacto del kiosco, a escala 1/500.
* Plano o planos de planta, alzados y sección a escala 1:50 y acotados, así como memoria en la que se señalen los materiales a emplear.

3.- Las concesiones se extinguirán por transcurso del plazo de las mismas, por falta de utilización durante un plazo de seis meses, por incumplimiento de las condiciones de las mismas y en todo caso por toda cesión de cualquier naturaleza, tanto a título oneroso como gratuito, o por cambio de su destino, salvo en casos excepcionales apreciados por la Corporación.

4.- Los requisitos señalados en el número 2 de este artículo, no serán de aplicación a los quioscos o casetas que, con carácter provisional y durante las mismas, se instalen con motivo de las tradicionales Fiestas de la localidad, pero en cualquier caso, su instalación estará sometida a licencia municipal, que podrá establecer determinadas condiciones por motivos de seguridad, sanidad, estética u ordenación urbana.

Art. 43. <u>Licencia de apertura.</u>

1.- Si en la solicitud de licencia se especificara el destino de la obra o parte de ellas a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura en los casos en que así fuera obligado.

2.- El trámite para la obtención de la licencia será:

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

a). Establecimientos comerciales o industrias inocuas. Se seguirá el trámite señalado en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
b). Establecimientos no comerciales o industrias no inocuas. En este caso se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Art. 44. Licencia de primera ocupación.

1.- Una vez finalizada la construcción se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, que será concedida una vez que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado que cumple con las Ordenanzas y condiciones impuestas por la licencia concedida para su ejecución.

2.- La concesión de esta licencia, en ningún caso exime del cumplimiento de otras obligaciones impuestas por la legislación vigente.

Art. 45. Solicitudes de enganche o acometida.

1.- Para el enganche o acometida a las redes de agua, luz y alcantarillado, será preciso solicitar del Ayuntamiento la oportuna licencia. La solicitud se realizará mediante instancia en modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento, y se acompañará por escrito en el que se haga constar la aceptación de todas y cada una de las condiciones técnicas que sean fijadas por el Ayuntamiento.

2.- Una vez recibidos los documentos en las oficinas municipales, en el plazo de ocho días será informada

CONSEJERIA DE POLITICA
TERRITORIAL
LA COMISION
DE URBANISMO DE
SESION
DE 25 JUL. 1991

la solicitud por los Servicios Técnicos; éstos remitirán el expediente a la Comisión o Concejal encargado del servicio, cuando proceda, quien, en el plazo de ocho días, lo informará. Finalmente la Alcaldía, en conformidad con los informes, decretará la concesión o denegación de la licencia.

En casos excepcionales, por la naturaleza o volúmen de las obras a realizar, o las especiales características de la zona urbana afectada por las mismas, podrá además recabarse informe de la Comisión Municipal de Obras y Urbanismo.

Art. 46. Documentos de obras.

En toda obra sometida a licencia existirá a disposición de los Servicios Municipales de inspección, un ejemplar del proyecto sellado por el Ayuntamiento y la licencia municipal otorgada, así como el libro de órdenes. Si las obras no requirieran proyecto técnico, dispondrá de la licencia municipal. En cualquier momento los técnicos o autoridades municipales o sus agentes podrán solicitar la exhibición de tales documentos. La inexistencia de los mismos en la obra, se considerará como infracción e implicará sanción.

Art. 47. Comienzo y terminación de obras.

1.- En cualquier momento y antes de los seis meses desde la obtención de la licencia municipal, el propietario podrá dar comienzo a las obras o actos amparados por la misma, debiendo notificarlo antes de ocho días, a partir de dicho comienzo, mediante es-

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

crito dirigido al Ayuntamiento. Este, una vez recibida la comunicación, y si se cumplen los requisitos del artículo referente a "Dirección de Obras" se dará por enterado; en caso contrario paralizará las obras.

2.- Una vez concluídas las obras a que haga referencia la licencia municipal, se deberá comunicar al Ayuntamiento dicho extremo. El plazo máximo para esta comunicación será de quince días hábiles, a partir de la terminación real de las obras. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción y estará sujeto a sanción.

Art. 48. Actos de edificación y uso del suelo sobre zonas verdes o espacios libres.

Respecto de estos actos, cuenten o no con licencia, regirá lo señalado en el artículo 188 de la Ley del Suelo.

Art. 49. Ruina.

Las clases de ruina, sus requisitos, procedimiento y efectos se rigen en el artículo 183 de la Ley del Suelo.

Art. 50. Inspección.

Durante la ejecución de las obras, los Servicios Municipales competentes podrán visitar las obras cuantas veces lo estimen oportuno, a fin de examinar el desarrollo de las mismas, debiendo informar a la Alcaldía para que decrete la suspensión cuando las obras no se ajusten al proyecto aprobado o a las condiciones de la licencia.

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

Art. 51. Autorizaciones provisionales en precario.

Podrán autorizarse usos u obras justificadas de carácter provisional, a precario, en los términos previstos en los números 2 y 3 del artículo 58 de la Ley del Suelo. A los efectos de cumplimiento de las anteriores previsiones legales se deberá:

1º.- Justificar mediante la oportuna memoria la provisionalidad de las obras y el hecho de que no dificulten la ejecución de las previsiones de las Normas.

2º.- Otorgar por el peticionario, antes de la iniciación de las obras, documento público referido a la renuncia de cualquier indemnización por demolición de las obras decretada por el Ayuntamiento, con inscripción en el Registro de la Propiedad, que certificará la misma para su presentación en el Ayuntamiento, como requisito eficaz de la autorización municipal.

Art. 52. Licencias condicionadas a la ejecución de obras de urbanización.

1.- Además de la posibilidad de autorización de construcciones destinadas a fines industriales en suelo urbano, aunque no reuna las condiciones de solar, de acuerdo con el número 2 del artículo 83 de la Ley del Suelo, podrá edificarse asegurando la ejecución simultánea de la urbanización, de acuerdo con lo que indica el número 1 del citado artículo 83 y su desarrollo reglamentario.

2.- A los efectos anteriores, se tendrá en cuenta, en tanto no se oponga a algún punto de las previsiones reglamentarias:

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

1º - Que la caución consista en una suma depositada en el Ayuntamiento, aval bancario o garantía hipotecaria, en la cuantía a determinar por el mismo, del importe de las obras de urbanización precisas, incrementadas en un 25 por 100 de su cuantía.

2º - Que la ejecución de las obras de urbanización se acredite antes de tres meses de terminada la construcción, siendo supervisada por los Servicios Técnicos Municipales, a los efectos de su revisión y cancelación de garantías en todo o en parte.

Art. 53. Publicación de las licencias.

La concesión o denegación de la licencia solicitada se notificará al solicitante y a todos los que hayan comparecido en el expediente.

Art. 54. Otras actuaciones.

1.- Para la concesión de licencia municipal a actos sujetos a dicho requisito y no especificados en las presentes Normas Urbanísticas, se estará a lo establecido por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, a la legislación de Régimen Local y, en especial, al Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2.- Asímismo, será de aplicación la legislación que se pueda producir a estos efectos en el futuro.

3.- Lo señalado en las presentes Normas Urbanísticas será de obligado cumplimiento, siempre que no se oponga o contradiga con normativa o legislación de rango superior.

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

CAPITULO 6.

NORMAS DE URBANIZACION

Art. 55. Ambito de aplicación.

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria para todos los Planes operativos y Proyectos de Urbanización, que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias, o para completar aspectos, no previstos en los mismos.

Art. 56. Abastecimiento de agua.

1.- La dotación mínima de agua potable para el consumo no será inferior a 150 litros por habitante y día, siempre que resulte posible, tomada directamente de la red general de distribución en el núcleo urbano, debiendo justificarse el número de habitantes en función del volumen y densidades previstas, según el tipo de ordenación o edificación proyectada. En el caso de viviendas aisladas en suelo no urbanizable, la captación podrá realizarse directamente de manantial o pozo, siempre que el agua de allí tomada cumpla las condiciones de potabilidad descrita en el apartado siguiente.

2.- Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad, esto es, aquellas que cumplan las características previstas en el Código Alimentario (Cap. 27).

3.- Para la industria se dotará de un caudal mínimo de 20 m3/día. Para riego y otros usos se dotará de la

CONSEJERIA DE POLITIC
...SL
...COMISI
...REAL, EN SESIO
DE 25 JUL. 1991

cantidad de agua necesaria según las características de la ordenación.

4.- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera, equivalente a 10 metros de columna de agua.

5.- La capacidad de los depósitos reguladores será como mínimo la del consumo total de un día punta.

6.- En cualquie4r caso será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea de la red municipal, de manantial o de pozo.

Art. 57. Saneamiento.

1.- El caudal a tener en cuenta para el cálculo de la red de saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción del previsto para el riego.

2.- La evacuación de aguas residuales se realizará a través de la correspondiente red de alcantarillado acorde a la zona que ha de servir. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, a ser posible bajo las aceras, y de los espacios libres de uso públicos. La velocidad del agua a sección llena, oscilará entre 0,5 y 3,0 m/seg. Las tuberías serán de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 metros de diámetro y de hormigón armado para aquellas superiores al mencionado diámetro. En cualquier caso la sección mínima del conducto será de 0,30 metros de diámetro. Los pozos de registro se situarán en cada cambio de dirección de la red o cambios de rasante, y cada

SECRETARIA DE C. LITIGA
25 JUL. 1991

cincuenta metros como máximo en tramos rectos. Las cámaras de descarga en cabeceras tendrán una capacidad de 0,5 m3., para alcantarillas de 0,30 metros de diámetro y de 1,0 m3. para las restantes.

3.- Cuando el afluyente no vierta directamente al colector municipal, sino a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las condiciones que imponga el mismo. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos ni aún con previa depuración.

4.- En el caso de que por la naturaleza del terreno y por el carácter extensivo de las edificaciones, no fuera posible la solución de red de alcantarillado, sino la de fosa séptica unifamiliar o plurifamiliar para la depuración de las aguas residuales, deberá efectuarse la captación para el consumo, en zona lo suficientemente alejada de los pozos o fosas sépticas para que no pueda resultar contaminada por los afluyentes de éstos. Para la construcción de fosas o pozos se estará a lo dispuesto en el O.M. de 23 de abril de 1969 del M.O.P.U.

Art. 58. Energía eléctrica y alumbrado público.

1.- La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 2,2 KW/hora por vivienda. Las líneas de distribución serán preferiblemente subterráneas en la urbanización de calles del suelo urbano y obligatoriamente subterráneas en los viales previs-

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

tos en los planes parciales de sectores de suelo urbanizable.

2.- El nivel de iluminación de las vías, se fijará de acuerdo con su importancia. A estos efectos la iluminación mínima requerida para el alumbrado público será de 10 lux., medidos a 1,50 metros del pavimento.

Art. 59. Red viaria.

1.- La red viaria se diseñará de acuerdo con las necesidades de circulación y siendo posible, se trazará o consolidará independientemente de los trazados y zonas exclusivamente peatonales.

2.- Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las soleras y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y sobrecarga del tránsito previstos, de acuerdo con las Instrucciones del M.O.P.U. sobre firmes rígidos y flexibles.

3.- En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del Conjunto histórico-artístico, se emplearán los pavimentos adecuados al ambiente, pudiendose, en caso de que no se peatonalicen, resaltar las aceras mediante encintado.

4.- Quedan prohibidas expresamente la incorporación de carreteras de cualquier tipo y dimensión al sistema viario de zonas residenciales o industriales; por tanto queda prohibido dar acceso directo de las carreteras a las parcelas.

5.- Los aparcamientos se situarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas o los edificios.

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

Art. 60. Tratamiento de residuos.

1.- Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece un aspecto tan esencial en el buen funcionamiento de las comunidad. Es aconsejable el aprovechamiento integral mediante procesos de clasificación y transformación.

2.- Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado el de 0,50 Kg/hab/día, equivalente a un volumen medio de 1 litro. Es recomendable la recogida en autocamiones adecuados que podrán verter a estaciones de recogida, definitivas o intermedias, debidamente acondicionadas.

3.- Las instalaciones se situarán a una distancia mínima de 2 km. del núcleo de la población.

4.- Se preverá asímismo la localización de lugares apropiados para el vertido de escombros y materiales de derribo.

TITULO II

NORMAS DE PROTECCIÓN Y CATALOGACIÓN

CAPITULO 1

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

SECCIÓN 1ª

NORMAS GENERALES.

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

Art. 61. Disposiciones generales

1.- La protección del medio ambiente y la conservación y protección de la naturaleza y del paisaje, en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almagro, se realizará mediante la preservación del suelo de todo proceso de degradación, a través de las medidas limitativas o prohibitivas desarrolladas en el presente título, que excluyan los usos potencialmente generadores de efectos perjudiciales.

2.- En desarrollo de las Normas Subsidiarias y sin perjuicio de su directa aplicación, podrán redactarse Planes Especiales de Protección con los siguientes objetivos:

a) La protección de cultivos y espacios forestales.

b) La mejora del medio rural.

c) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.

d) La protección y adecuación de las vías pecuarias y caminos rurales.

25 JUL. 1991

Los Planes Especiales de cualquier clase que persigan objetivos distintos de los enunciados e incidan en el territorio clasificado como suelo no urbanizable, deberán justificar expresamente la observación de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y podrán desarrollar, en su caso, alguna de sus previsiones.

3.- La Administración municipal denegará las peticiones de licencia que habiliten para la edificación, instalación ó uso, cuando por las características de la actividad a desarrollar, o por la disposición de la edificación y de sus instalaciones, o por los efectos sobre el entorno, se pudieran generar situaciones dañosas para el medio ambiente, de acuerdo con los artículos siguientes.

4.- Las actividades que se pretendan desarrollar en el suelo no urbanizable, y que por sus especiales circunstancias sean susceptibles de producir alteraciones importantes en el paisaje o en el medio ambiente, requerirán un estudio de impacto ambiental que justifique su implantación y evalúe las consecuencias sobre el entorno, expresando los compromisos de restitución del paisaje o de las condiciones ambientales alteradas una vez finalizada su explotación.

SECCIÓN 2ª

CONSEJERIA DE POLITICA
25 JUL 1991

PROTECCION DEL AMBIENTE ATMOSFERICO. INDUSTRIAS CONTAMINANTES.

Art. 62. Niveles de emisión.

1. Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que fuese su naturaleza, y especialmente de las instalaciones industriales y generadores de calor, estarán obligados a respetar los niveles de emisión establecidos con caracter general, entendiendose por tal la cuantía de cada contaminante vertida a la atmósfera sistemáticamente en un periodo determinado.

2. No se podrán instalar, ampliar o modificar actividades calificadas como potencialmente contaminadoras cuando el incremento de contaminación de la atmósfera previsto en razón de la emisión que implique su funcionamiento, rebase los niveles de inmisión establecidos. En los demás casos será aplicable el régimen general de instalación, ampliación y traslado de industrias.

3. En el proyecto de instalación, ampliación o modificación de industrias se adoptarán los procedimientos de dispersión más adecuados -altura de chimeneas o temperatura y velocidad de salida de los efluentes- para que los contaminantes vertidos a la atmósfera, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos, se dispersen de forma que no se rebase en el ambiente exterior de la factoría los niveles de calidad del aire exigidos, para lo cual se deberá tener presente

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

en los cálculos el nivel de contaminación de fondo de las zonas en que pueda tener incidencia la emisión.

Art. 63. Requisitos para la instalación.

No se autorizará la puesta en marcha total o parcial de ninguna actividad que vierta humos, polvos, gases y vapores contaminantes a la atmósfera de las comprendidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que figura en el Anexo II del Decreto 833/1.975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Medio Atmosférico, si previamente no se han probado e instalado los elementos necesarios para la adecuada depuración -hasta los límites legales vigentes o, en su caso, los condicionantes impuestos específicamente en la autorización administrativa- y comprobado posteriormente la eficacia y correcto funcionamiento de los mismos.

Art. 64. Canteras.

En las actividades de construcción y explotación de canteras se tomarán las medidas más adecuadas para evitar la emisión de polvos.

Art. 65. Parques de almacenamiento al aire libre.

En los parques de almacenamiento al aire libre de materiales a granel se tomarán las medidas adecuadas para evitar que la acción del viento pueda levantar el polvo. A tal fin se aplicarán las medidas correctoras oportunas, como mantener el material constantemente humedecido, cubrirlo con fundas de lona, plástico o cualquier otro tipo, o se protegerá mediante la colocación de pantallas cortavientos.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL. 1997

SECCIÓN 3ª.

INDUSTRIAS MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

Art. 66. Definiciones.

1.- Se consideran "molestas" las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

2.- Se califican como "insalubres" las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar -directa o indirectamente- perjudiciales para la salud.

3.- Se aplicará la calificación de "nocivas" a las que -por las mismas causas- puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

4.- Se consideran "peligrosas" las que tengan que fabricar, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones, u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

Art. 67. Medidas de protección

1.- Las industrias fabriles que deban ser consideradas como peligrosas o insalubres, sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros a contar desde la delimitación del suelo urbano y desde la delimitación de sectores de suelo urbanizable.

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

2.- En relación con las actividades molestas, además de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias, y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, olores, polvo o ruidos, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3.- Las actividades calificadas como insalubres, en atención a producir humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas obligatoriamente de las instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación del polvo, o de la depuración de los vapores o gases.

Art. 68. Pescaderías, carnicerías, vaquerías, cuadras.

1.- Las actividades cuyo objeto sea almacenar o expender mercancías de fácil descomposición, que pretendan establecerse en el suelo urbano de de Almagro, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

2.- Se prohíbe el establecimiento de vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves dentro del suelo urbano de Almagro.

Art. 69. Productos petrolíferos para calefacción.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por

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

las Normas del Ministerio de Industria, aprobadas el 21 de junio de 1968.

Art. 70. Industrias petrolíferas.

La industria e instalaciones petrolíferas que pretendieran establecerse en el término municipal, calificadas como peligrosas e insalubres se someterán a las prescripciones generales del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

Art. 71. Garajes y estaciones de servicio

Los locales destinados a garajes públicos, estaciones de autobuses o camiones y estaciones de servicio ya existentes, como las que en lo sucesivo se instalen, deberán estar dotados de las condiciones de seguridad fijadas en el Art. 21 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en proporción adecuada a la superficie de los locales y al número de vehículos encerrados en los mismos.

Art. 72. Ruidos y vibraciones.

1.- En los comercios, casa-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. La misma autorización se exigirá en el caso de instalación de grupos electrógenos de reserva instalados en cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

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

2.- Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

Art. 73. Instalaciones y almacenamiento de productos inflamables y explosivos.

1.- La fabricación, almacenamiento, manipulación y venta de explosivos se regirá por las disposiciones especiales sobre esta materia contempladas en el vigente Reglamento de Explosivos, sin perjuicio de ajustarse tambièn a las prescripciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- Queda prohibida la instalación, en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda, de aquellas actividades que exijan -para el normal desarrollo de las mismas- la utilización de materias primas de naturaleza inflamable o explosiva, que será determinado, en todo caso, teniendo en cuenta la capacidad del local, los materiales de construcción y la eficacia de las medidas correctoras.

3.- En ningún caso se autorizará la instalación de almacenes al por mayor de artículos de droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y abonos nitrogenados en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda.

4.- Los almacenes de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial

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

de 1 de diciembre de 1961 del Ministerio de Industria.

5.- La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 10 de abril de 1949.

6.- Todos los locales en donde se ejerzan actividades calificadas como peligrosas deberán tener bien ostensibles, por medios visuales y gráficos, los avisos de precaución pertinentes.

Art. 74. Protección contra incendios.

Todas las edificaciones e instalaciones que se construyan deberán cumplir las disposiciones de la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Art. 75. Riesgos mecánicos.

La protección contra los riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas, elevadores, etc., además de las normas constructivas englobadas en las Ordenanzas Generales de Edificación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

CAPITULO 2

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

PROTECCION DE AGUAS CONTINENTALES

Art. 76. Protección de cauces públicos

1.- En actuaciones sobre terrenos colindantes con las márgenes de cauces públicos, se reservará libre de edificación, una franja de terreno de 5 metros de anchura a partir del margen definido en el artículo 6 de la vugente Ley de Aguas, o desde la línea de cornisa natural del terreno en los márgenes escarpados. Esta zona tendrá la consideración de espacio libre de uso público.

2.- No podrá expedirse ninguna licencia sin el correspondiente deslinde por el Organismo competente.

3.- De otra parte, se establecerá la servidumbre de paso público para aquellas vías que, a traves de precios particulares, se consideren necesarias para enlazar la zona de uso público con carreteras o caminos públicos próximos, siendo obligatorio que, en el planeamiento de las urbanizaciones situadas entre los cauces públicos y las carreteras o caminos públicos, se disponga, como mínimo, una vía de enlace cada 300 metros.

Art. 77. Terrenos ganados a los cauces públicos.

Los terrenos ganados a todo tipo de cauces públicos, tanto si provienen de fenómenos naturales como de la acción antrópica sobre los elementos, estarán sujetos a los artículos precedentes.

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

Art. 78. Protección de las aguas destinadas al abastecimiento público y privado.

1.- No se autorizará la instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas, que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales suponga un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus Cauces.

2.- Los mismos requisitos serán exigidos respecto de los que impliquen un riesgo sanitario para las aguas destinadas a establecimientos balnearios.

Art. 79. Depuración de aguas.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Art. 18).

Art. 80. Captación de aguas subterráneas.

Las perforaciones para captación de aguas subterráneas no podrán iniciarse sin licencia municipal, además de las correspondientes autorizaciones de los Organismos competentes. Para el uso de los caudales así obtenidos se requerirá la debida autorización municipal.

Art. 81. Protección de las aguas en relación con los vertidos industriales.

1.- Para autorizar explotaciones mineras o cualesquiera otras actividades calificadas como nocivas que

por su emplazamiento afecten a aguas continentales, o que hayan de verter en las mismas aguas residuales, con carácter previo se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a Pesca Fluvial y a Policía de Aguas contenidas en la Ley de 20 de febrero de 1942, en el Real Decreto de 16 de noviembre de 1900, Decreto de 14 de noviembre de 1958, y demás disposiciones vigentes complementarias.

2.- Las actividades a que se refiere el epígrafe anterior, entre las que figuran las industrias de papel, celulosa, azucareras, curtidos, colas, potásicas, talleres de flotación para el beneficio y concentración de minerales, fábricas de gas y productos secundarios de la industria del coque, de sosas, textiles y anexas, deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que puedan ser perjudiciales para la riqueza piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

3.- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales, capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el establecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, así como también queda prohibido su vertido en los ríos y arroyos sin previa depuración.

4.- La neutralización o eliminación de los alperchines en las aguas residuales que las almazaras vierten a los rios se realizará según lo dispuesto en la

Orden del Ministerio de Agricultura de 4 de julio de 1958.

5.- Las industrias de detergentes se acogerán a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del Gobierno de 18 de enero y 25 de octubre de 1968 y Orden del Ministerio de Industria de 24 de febrero de 1969.

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

CAPITULO 3.

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

PROTECCION DE LOS ECOSISTEMAS Y EL PAISAJE.

Art. 82. Disposiciones generales

1.- La Administración Municipal y Organismos competentes denegarán la licencia o aprobación en su caso a todo Plan, Proyecto o acto que pueda coadyuvar a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje.

2.- Toda actuación que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, tales como el trazado de infraestructuras territoriales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc., necesitará presentar ante la Comisión Provincial de Urbanismo, como requisito previo a la concesión de licencia, un estudio de impacto ambiental.

Art. 83. Protección del paisaje urbano.

En toda actuación urbanística, edificatoria o de implantación de servicios que se realice en el núcleo urbano de Almagro, se procurará no alterar el peculiar carácter de su arquitectura y de su trama urbana, huyendo de fomentar el falso tipismo y homogeneización de lo folklórico en el aspecto urbano, y se tenderá a conseguir la promoción de valores estéticos autóctonos y especialmente la mejora del habitat residencial y urbano.

Art. 84. Silos para cereales y depósitos de agua.

1.- No se autorizará la construcción de silos y depósitos de agua cuyas dimensiones no estén proporcionadas con la escala arquitectónica del núcleo urbano.

2.- Las soluciones arquitectónicas se basarán en formas geométricas puras, prohibiendose caracterizaciones miméticas con edificaciones correspondientes a otros usos.

CIUDAD REAL, EN SESIÓN
DE 25 JUL 1991

Art. 85. Servicios de carreteras.

Las edificaciones para servicio de carreteras que se construyan en sus zonas de protección o de influencia, deberán proyectarse teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona con el fin de que forme un conjunto armónico con el mismo. Estarán dotadas de los aparcamientos necesarios, totalmente independientes de la carretera, de modo que no interfieran con su tráfico.

Art. 86. Anuncios y carteles.

1.- No se admitirá publicidad de ningún género en las calzadas, arcenes, vallas, señales y demás elementos de las carreteras, así como en los pasos superiores o inferiores o en aquellos puntos en que, por la proximidad de curvas, intersecciones, pasos a nivel, pueda resultar peligro o molestia para la circulación.

2.- Se prohibe la instalación de carteles o anuncios cuando puedan perjudicar la estética del paisaje o la contemplación desde la carretera de bellezas naturales o artísticas. En todo caso, se estará a lo

dispuesto en el Decreto 1953/1962, de 8 de agosto y Ordenes de 22 de agosto de 1962 y 8 de febrero de 1965, y Decreto 917/1967, de 20 de abril.

25 JUL. 1991

Art. 87. Nuevas carreteras. Capa vegetal.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendose aquellas franjas que por causas constructivas hayan resultado dañadas o deterioradas.

Art. 88. Taludes y terraplenes.

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y trazado viario fuera necesaria la creación de taludes o terraplenes, se tratarán estos de modo que no alteren el paisaje.

Art. 89. Rectificaciones en el trazado viario.

En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteración en su trazado quedaran sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

Art. 90. Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.

1.- Previamente a la concesión de licencia para la explotación a cielo abierto de recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones, con los perjuicios paisajísticos, exigiendo el pertinente estudio sobre las variaciones que se produzcan en la ecología de la zona.

2.- Se prohíbe extraer de los cauces públicos piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

25 JUL. 1991

3.- Los concesionarios de canteras e instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones estarán obligados a restituir el paisaje, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

Art. 91. Vertederos de instalaciones mineras.

Se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural, evitandose su desprendimiento por laderas. En todo caso se harán estudios que demuestren la inalteración de las escorrentías naturales de los terrenos, de la geomorfología de la zona y del microclima.

Art. 92. Basureros y estercoleros.

1.- Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan transportar olores al núcleo urbano o vías de circulación rodada o peatonal, y se rodearán de pantallas arbóreas.

2.- No obstante, se recomienda la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada.

Art. 93. Cementerios de coches.

Deberá tenerse en cuenta en su localización la influencia sobre el paisaje, y a tal efecto será obligatorio rodearlos de pantallas protectoras de

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 25 JUL 1991

arbolado. Análogas condiciones se exigirán para almacenes de carbón, chatarreros, etc.

Art. 94. Tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas.

Se realizarán estudios previos de su ubicación a fin de no alterar el carácter del paisaje.

Art. 95. Paisajes naturales.

1.- En los parajes que por su situación, formas hidrológicas, particularidades de vegetación espontánea y especiales características de su forma o capacidad para albergarla, merezcan ser objeto de especial distribución y protección, se prohibe todo tipo de edificación excepto las que condicionen la zona para usos puramente recreativos.

2.- No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

Art. 96. Singularidades paisajísticas.

1.- Se protegerán los elementos o particularidades del paisaje que resulten pintorescos o de extraordinaria belleza o rareza, tales como peñascos, árboles gigantes o de edad extraordinaria, etc.

2.- Se establecerá una zona de respeto o de defensa que será fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo de acuerdo con las características del elemento a defender y de radio de influencia no menor de 50 metros.

CONSEJERÍA DE POLITICA TERRITORIAL
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO
25 JUL. 199

3.- En esta zona de protección se prohibirá cualquier tipo de edificación.

Art. 97. Zonas de protección de vistas panorámicas.

1.- De acuerdo con lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenanción Urbana, Texto Refundido de 9 de abril de 1976, estas zonas tendrán la consideración de espacios libres de edificación y les serán de aplicación las normas legales para este tipo de espacios.

2.- Los edificios contiguos a estas zonas estarán sujetos a las mismas limitaciones que rigen para las construcciones en suelo no urbanizable, su altura máxima corresponderá a una planta y en ningún caso superará la rasante de la carretera.

3.- Queda prohibido, en estas zonas, cualquier destino del suelo que atente contra las finalidades de estas Normas Subsidiarias. Unicamente se autorizarán plantaciones, huertos o explotaciones agrícolas que no podrán estar cercadas con muro macizo superior a 60 centímetros.

4.- En todo caso, y sin perjuicio de las medidas establecidas en estas Normas, regirán las prescripciones del artículo 73 de la Ley del Suelo.

Art. 98. Edificios de interés para el paisaje.

1.- Se protegerán los edificios existentes, de todo tipo y uso, que por sus características formen parte integrante del paisaje, tales como quinterías etc.

2.- Se prohibe cualquier construcción que ocultase las visibilidad de las zonas panorámicas de interés.

DE 25 JUL. 199

3.- Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles, o destino agrícola de los terrenos incluídos en este epígrafe, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o del paisaje en general.

Art. 99. Zonas rurales de yacimientos arqueológicos.

1.- En los sectores en que los yacimientos se hallen al descubierto o su presencia es segura, se prohibe toda operación de desarrollo incluyendo la edificación y la urbanización.

2.- En los sectores de desarrollo condicionado a la prospección previa y no se hallen yacimientos descubiertos, pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados u ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa de estos restos con resultado negativo.

Art. 100. Protección de paisajes pintorescos.

1.- No se autorizará obra o construcción alguna en estos parajes que no armonice con la morfología del paisaje, cuidando de que las tapias o paredes se construyan según la costumbre del lugar.

2.- No se permitirá la plantación de aquellas especies arbóreas que no armonicen con las que constituyen la flora típica de la zona.

3.- Se restringirá el pastoreo dentro de la zona así como la construcción de corrales, chozas o cabañas.

4.- Se velará por el ornato de la zona, prohibiendose la colocación de avisos o anuncios de toda clase, de inscripciones en los árboles, en los edificios o en las rocas, con excepción de aquellos rótulos o indicadores que sirvan de orientación o guía a los visitantes y hayan sido previamente autorizados por el organismo competente. El tendido de líneas aéreas de cualquier tipo se realizará de forma que no perjudique el paisaje, y mediante estudio previo en este sentido y correspondiente autorización.

Art. 101. Protección de cauces y riberas.

1.- Respecto a la repoblación de márgenes debe tenerse en cuenta la Ley del 18 de Octubre de 1941, sobre repoblación de riberas y arroyos.

2.- Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva y herbácea de las orillas y márgenes de los cauces públicos.

3.- Se prohibe sacar fuera de los cauces rocas, arenas y piedras existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjidicar a la capacidad biogénica del medio.

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

CAPITULO 4

PROTECCION DE LA RED DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

SECCIÓN 1ª

PROTECCION DE CARRETERAS.

Art. 102. Línea de edificación.

1.- Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar sobre terrenos lindantes con carreteras, existentes o proyectadas, no podrán situarse a distancias menores de las siguientes:

- Carreteras nacionales	25 metros.
- Otras carreteras	18 metros.

En las travesías urbanas y red arterial, sin perjuicio de las limitaciones concretas establecidas por estas Normas, se estará a lo dispuesto en los artículos 52 y 53 de la Ley de Carreteras.

Art. 103. Zona libre de edificación.

Desde la línea de edificación hasta la calzada se determina una zona en la que se prohibe todo tipo de construcción, quedando fuera de ordenación los edificios existentes, según lo prescrito en la Ley del Suelo. Esta zona puede ser expropiable por el Organismo correspondiente.

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

Art. 104. Zona de afección.

1.- Se definen como zonas de afección dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera y comprendidas entre la zona de servidumbre y dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, fijadas a las distancias siguientes:

- Carreteras nacionales	50 metros.
- Otras carreteras	30 metros.

2.- Cualquier actuación urbanística que se pretenda realizar en la zona de afección precisará la aprobación del Organismo competente del que dependa la vía, previamente a las demás autorizaciones que procedan.

Art. 105. Zona de dominio público y de servidumbre.

Será de dominio público la franja de tres metros paralela a la carretera y de servidumbre la comprendida entre aquella y la línea situada a ocho metros, paralela a la carretera, medidas las distancias normales al eje y desde la arista de la explanación.

Art. 106. Cruces de carreteras.

En los cruces de carreteras deberá mantenerse una zona libre de edificación igual a un círculo de radio mínimo de 50 metros con centro en la intersección de los ejes.

Art. 107. Enlaces a carreteras.

La distancia mínima entre dos enlaces consecutivos a una misma carretera no será menor de la siguiente:

- Carreteras nacionales 500 metros.
- Carreteras provinciales 300 metros.
- Carreteras municipales 150 metros.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 26 JUL 1991

SECCIÓN 2ª

PROTECCION DE LAS VIAS FERREAS

Art. 108. Zona libre de edificación.

En una zona de tres metros a ambos lados del ferrocarril, sólo se podrán construir muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas o salidas sobre el camino. (Art. 3º, Ley de 23 de noviembre de 1877 sobre Conservación y Policía de los Caminos de Hierro).

Art. 109. Zona de servidumbre.

En cualquier caso se necesitará la autorización del Ministerio de Obras Públicas, como requisito previo a la licencia para toda construcción que se proyecte realizar a menos de 20 metros de cada lado del ferrocarril (Art. 1º, párrafo 3º, Ley de 23 de noviembre de 1877).

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

SECCIÓN 3ª

ENERGIA ELECTRICA. ALTA TENSION

Art. 110. Alcance de la servidumbre.

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impedirá al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

Art. 111. Zona de servidumbre.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968.

- Edificios y construcciones con un mínimo de 2 metros.	3,3 U/100 m.
- Bosques, árboles y arbolado con un mínimo de 2 metros.	1,5 U/100 m.

Siendo U = Tensión compuesta en Kw.

Art. 112. Cómputo de distancias.

En las líneas aéreas, se tendrá en cuenta para el cómputo de las distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones de que se trate (Decreto del Ministerio de Industria ded 20 de octubre de 1.966).

CONSEJERIA DE POLITICA
APROBADO POR LA COMISION
DE URBANISMO DE
25 JUL. 1991

CAPITULO 5.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

SECCIÓN 1ª.

PROTECCION DE LOS MONUMENTOS HISTORICO-ARTISTICOS

Art. 113. Monumentos declarados.

Los monumentos ya declarados histórico-artísticos, así como los que en adelante se declaren, están bajo la tutela y protección del Estado y de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con arreglo a los preceptos de la Ley del Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, dentro de las respectivas áreas de competencia establecidas por el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

Art. 114. Efectos de la incoación de expediente para la declaración de monumento histórico-artístico.

Una vez incoado el expediente para la declaración de un edificio como Monumento histórico-artístico, no podrá derribarse, realizarse en él obra alguna ni proseguir las obras comenzadas. En caso de inminente ruina, el Arquitecto conservador de la zona donde esté ubicado el edificio atenderá a la urgencia, dando inmediata cuenta a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico y a la Consejería de Educación y Cultura.

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

Art. 115. **Prohibición de reconstrucción.**

Se prohíbe todo intento de reconstitución de los monumentos, procurándose por todos los medios de la técnica su conservación y consolidación, limitándose a restaurar lo que fuese absolutamente indispensable y dejando siempre reconocibles las adiciones.

Art. 116. **Requisitos para la realización de obras.**

Los propietarios, poseedores y usuarios de monumentos histórico-artísticos no podrán realizar en ellos obra alguna sin que el proyecto sea aprobado por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, estando obligados a realizar las obras de consolidación y conservación necesarias que esta Comisión determine.

Art. 117. **Medidas cautelares.**

Las autoridades civiles, a petición de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico o de alguno de los órganos consultivos reconocidos en la Ley de 25 de junio de 1985, impedirán el derribo o detendrán las obras de un edificio, aunque no esté declarado monumento histórico-artístico. La suspensión se comunicará con urgencia a la Consejería de Educación y Cultura que, oido alguno de los organismos consultivos, resolverá si procede o no la declaración de monumento histórico-artístico.

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

SECCIÓN 2ª

PROTECCION DE LOS ESCUDOS, EMBLEMAS, CRUCES DE TERMINO Y OTRAS PIEZAS SIMILARES.

Art. 118. Disposición general.

Serán especialmente protegidos los escudos, emblemas, crúces de término, piedras heráldicas, rollos de justicia y demás piezas similares con más de cien años de antigüedad. Sus propietarios, poseedores o usuarios no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparación alguna sin la previa autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

Art. 119. Mantenimiento de su enclave.

Los edificios blasonados no podreán ser alterados en cuanto suponga cambio de emplazamiento del escudo o emblema.

Art. 120. Competencia y responsabilidad municipal.

El cuidado de estas piezas y monumentos queda encomendado al Ayuntamiento, que será responsable de su vigilancia y conservación.

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

SECCIÓN 3ª.

PROTECCION DE LOS CONJUNTOS, CALLES Y PLAZAS DE CARACTER HISTORICO-ARTISTICO, PINTORESCO, TIPICO O TRADICIONAL.

Art. 121. Normas generales de protección.

1.- Los conjuntos urbanos, plazas y calles que, sin haber sido específicamente declarados de interés histórico-artístico o pintoresco por la Consejería de Educación y Cultura o estar incoado el expediente para su declaración, posean en su totalidad o parcialmente un aspecto típico, pintoresco, o marcado valor ambiental, serán objeto de conservación.

2.- El Ayuntamiento, en colaboración con la Consejería de Educación y Cultura y la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico elaborarán un inventario de:

a) Los monumentos, objetos de arte y edificios de la localidad que tengan más de cien años de edad y cierto interés histórico-artístico.

b) Los edificios de carácter típico o tradicional.

c) Las calles o plazas que tienen un marcado valor ambiental.

d) Las panorámicas y puntos de vista de la ciudad más pintorescos.

e) Los edificios y conjuntos que sin llegar a los cien años posean un valor intrínseco.

3.- Se procurará no alterar el carácter peculiar de estos conjuntos o zonas, para lo cual se deberán cumplir determinadas condiciones de uso, volumen, estilo, así como determinadas prescripciones en

relación con las construcciones de tipo industrial y uso público, obras de urbanización y protección del aspecto, de acuerdo con lo establecido por estas Normas Subsidiarias para cada zona.

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

TITULO III.

REGIMEN DEL SUELO

CAPITULO 1

DISPOSICIONES COMUNES.

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

Art. 122. Ejercicio de las facultades dominicales.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almagro con arreglo a la clasificación urbanística de los predios y, en lo que no definieran, según los preceptos de la Ley del Suelo, texto refundido de 9 de abril de 1.976.

Art. 123. Clasificación del suelo.

Todo el territorio del municipio de Almagro queda clasificado en alguna de las siguientes clases:

* Suelo urbano.
* Areas aptas para la urbanización (urbanizable)
* Suelo no urbanizable.

Art. 124. Planes de ordenación.

Los Planes de Ordenación, que se formulen para el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se ajustarán en su redacción, tramitación y aprobación a lo dispuesto en las determinaciones de estas Normas Urbanísticas y, con carácter general, a las prescripciones de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPITULO 2

REGLAMENTACION DE LOS USOS DEL SUELO.

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

SECCION 1ª

CLASIFICACION DE LOS USOS.

Art. 125. Usos globales.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas y de las ordenanzas que en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se incluyan en los Planes Especiales del suelo urbano y en los Planes Parciales de desarrollo de las áreas aptas para la urbanización, se establecen las siguientes clases de usos:

- Uso de vivienda.
- Uso residencial.
- Uso docente.
- Uso cultural.
- Uso religioso.
- Uso administrativo.
- Uso sanitario-asistencial.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso industrial.
- Uso recreativo.
- Uso deportivo.

Art. 126. Compatibilidad con las Normas Urbanísticas.

Atendiendo a la compatibilidad con las determinaciones de las Normas Urbanísticas para cada clase de suelo, los usos se clasifican en:

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

- Usos permitidos.
- Usos prohibidos.

Art. 127. Carácter de los usos.

Atendiendo a su carácter, los usos se clasifican en:

- Usos públicos.
- Usos privados.

SECCION 2ª - USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO URBANO.

Los usos pormenorizados del suelo urbano, cuya compatibilidad o incompatibilidad para cada zona se establece en las Normas particulares de zonas, son los siguientes:

Art. 128. Uso de vivienda.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar.
Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso exclusivo.

b) Vivienda bifamiliar.
Es la situada en parcela común a otra vivienda, en edificio aislado o agrupado horizontalmente o verticalmente y con acceso independiente.

c) Vivienda plurifamiliar.
Es el conjunto constituído por viviendas con acceso y elementos comunes.

Art. 129. Uso residencial.

Se consideran en esta clasificación los siguientes usos:

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

1. Residencias.
2. Asilos.
3. Hogares de ancianos, de jóvenes, etc.
4. Hoteles, Hostales.
5. Moteles.
6. Pensiones.

Art. 130. Uso docente.

Corresponden los siguientes usos pormenorizados:

1. Centros de Bachillerato Unificado Polivalente.
2. Centros de Enseñanza General Básica.
3. Centros de Enseñanza Preescolar.
4. Centros de Enseñanza Profesional y Laboral.
5. Centros de Educación Especial.
6. Otros Centros docentes no especificados anteriormente.

Art. 131. Uso cultural.

1. Museos.
2. Bibliotecas.
3. Salas de Conferencias.
4. Salas de Arte.
5. Otros análogos.

Art. 132. Uso religioso.

1. Iglesias.
2. Templos.

3. Capillas.
4. Conventos.
5. Centros Parroquiales.
6. Ermitas

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

Art. 133. Uso administrativo.

Comprende los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de Entidades o particulares sobre bienes de dominio público.

1. Ayuntamiento.
2. Organismos de la Administración.
3. Entidades Públicas o de Derecho Público.
4. Oficinas de Sociedades administradoras de Servicios Públicos.

Art. 134. Uso sanitario y asistencial.

1. Hospitales.
2. Ambulatorios.
3. Clínicas.
4. Dispensarios.
5. Guarderías.
6. Consultorios.
7. Clínicas veterinarias.

Art. 135. Uso comercial.

1. Comercio al por mayor.
2. Comercio al detall.
3. Almacenes comerciales.
4. Servicios privados al público.

Art. 136. Uso de oficinas.

Se incluyen en este uso las actividades administrativas o burocráticas de carácter privado.

1. Bancos y Cajas de Ahorro.
2. Compañías de Seguros.
3. Administración de Empresas.
4. Despachos profesionales.
5. Otros análogos.

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

Art. 137. Uso recreativo.

Es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y del tiempo libre, tales como:

1. Centros sociales y recreativos.
2. Campos de ferias y verbenas.
3. Plaza de toros.
4. Salas de espectáculos.
5. Otros análogos.

Art. 138. Uso deportivo.

Se incluyen en este uso los espacios, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y los deportes.

1. Clubes deportivos.
2. Campos deportivos al aire libre.
3. Polideportivos cubiertos.
4. Gimnasios.

Art. 139. Uso industrial.

Se comprenden en esta clasificación los siguientes:

1. Industrias de obtención, transformación y transporte.
2. Almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos.
3. Talleres de reparación.
4. Estaciones de servicio y garajes.
5. Actividades molestas y peligrosas.

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

Los usos extractivos (explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarias y forestales se regulan en el Título II, Normas de Protección, de estas Normas Urbanísticas y en la legislación específica sobre estas materias.

SECCION 3ª

DISPOSICIONES SOBRE USO INDUSTRIAL

Art. 140. Clasificación.

1.- A efectos de la admisión del uso industrial, se clasifican las industrias y asimiladas, atendiendo a las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, y por el entorno en que están situadas.

2.- Por el primer concepto se clasifican en seis categorías y por el segundo criterio se establecen seis situaciones.

Art. 141. Categorías industriales.

1.- La clasificación es la siguiente:

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

1ª Categoría: Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda.

2ª Categoría: Actividad compatible con la vivienda.

3ª Categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, salvo en sectores especialmente reglamentados.

4ª Categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, pero sí contigua a otros usos de industria.

5ª Categoría: Actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.

6ª Categoría: Actividades peligrosas que deben hallarse apartadas de toda otra actividad o vivienda.

2.- La determinación de categorías se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

a). La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia comprendida entre 5 y 20 C.V., según situación y zona..

b). Las actividades de segunda categoría deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no produzcan molestias por desprendimiento de gases, polvos, olores, o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan

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

menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 20 C.V.

c). Las actividades de tercera categoría comprenden aquéllas que, aún con la adopción de medidas correctoras puedan originar molestias para la vivienda, por lo que en general no se admitirán contiguas a viviendas, salvo en sectores especialmente reglamentados.

d). Las actividades de cuarta categoría son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

e). La categoría quinta comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.

f). La categoría sexta comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

3.- Se entiende por actividades de servicios las que deban prestarse a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva, comprende lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de manutención, de aparatos elevadores y análogas.

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

Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.

a). Se entiende por instalación auxiliar de una industria los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de climatización, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia.

Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipal.

b). Tanto las actividades de servicios como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

c). Los garajes privados para vehículos de turismo y motocicletas se considerarán de primera categoría, y de segunda los garajes o aparcamientos públicos para aquellos vehículos, salvo que por sus presumibles molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

En todo caso, cuando el uso de garaje o aparcamiento público, con o sin estación de servicio, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad será calificado de segunda categoría.

d). Los talleres de reparación, en especial los de automóviles, serán objeto de una norma específica complementaria, en función de su carácter mixto de servicio y actividad industrial.

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

e). Los almacenes se clasificarán, en general, como de segunda categoría, salvo que por sus molestias o características especiales deban considerarse de categoría superior.

f). Las estaciones de servicio en local exclusivo de esta actividad o conjuntamente con garaje o aparcamiento público, se considerarán de segunda categoría.

Los locales en situación 3ª, podrán destinarse al uso de garaje público o aparcamiento, con o sin estación de servicio cuando no tengan depósitos de carburantes.

Art. 142. <u>Situación de los locales industriales según su ubicación.</u>

1.- A efectos del uso industrial, se entenderá por planta piso la que corresponde a una cota superior a la de cualquiera de las vías públicas a la que la edificación tenga fachada; por planta baja la inmediatamente inferior a las plantas piso, y por plantas sótanos las inferiores a la planta baja.

2.- Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admita la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejen un espacio libre medio de 15 centímetros, sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se

dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

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

3.- Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a). El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.

b). El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.

c). El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

d). Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a 10 metros.

4.- Para tener en cuenta todas las ubicaciones posibles en relación a su entorno, las situaciones se clasificarán en:

* Situación 1ª.

a). En planta piso en edificio de viviendas, y en plantas inferiores de las mismas con acceso a través de espacios comunes.

b). En planta piso de edificio no clasificado como industrial y/o sin viviendas.

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

* **Situación 2ª.**

a). En plantas bajas o inferiores, hasta la profundidad edificable de edificio con vivienda, y con acceso exclusivo e independiente.

b). En planta baja o inferior de edificio no industrial, no destinado a uso de vivienda y con acceso exclusivo directo inmediato desde la vía pública.

c). En planta baja o inferior de edificio no industrial no inmediato a la vía pública no incluído en los casos a) y b) y con acceso independiente desde vía pública.

* **Situación 3ª.**

Edificios o locales clasificados como industriales en interior de manzana.

* **Situación 4ª.**

a). En edificios calificados como industriales con fachada a la calle, no exclusivo para la misma actividad.

b). En edificio calificado como industrial, con fachada a la calle y exclusivo para una única actividad.

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

*** Situación 5ª.**

a). En edificios situados en zonas industriales y aislados por espacios libres.

b). En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos por espacios libres de anchura superior a 7 metros.

*** Situación 6ª.**

En edificios aislados en zonas alejadas del suelo urbano.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 5 JUL. 1991

CAPITULO 3

TIPOS DE ORDENACION.

Art. 143. Tipos de ordenación de la edificación.

Los tipos de ordenación física de las zonas establecidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento son las siguientes:

1.- Edificación según alineaciones de vial.

Corresponde a una edificación entre medianeras, a lo largo de las calles o viales, regida básicamente por la altura máxima y mínima, el índice de edificabilidad, la ocupación máxima y, en su caso, por la profundidad edificable.

2.- Edificación aislada.

Establecida en atención a la forma y superficie de parcela y regulada básicamente atendiendo a los siguientes factores:
- Altura máxima y mínima.
- Indice de edificabilidad.
- Porcentaje máximo de ocupación de parcela.
- Distancias a los lindes de parcela.

3.- Edificación según composición de volúmenes.

La edificación se determinará mediante un coeficiente de edificabilidad bruta o neta. La concreción para cada unidad de la edificación se precisará en el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle, a través de la composición de volúmenes.

Art. 144. Carácter de los máximos de volumen.

Los parámetros de cada tipo de ordenación fijan unos límites que no pueden superarse y no son obligatorios hasta sus valores máximos, tanto en las obras de nueva planta como en las de ampliación, salvo en aquellos supuestos en que una norma específica imponga el deber de edificar hasta dichos máximos.

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

Art. 145. Conceptos sobre edificabilidad.

Los conceptos sobre edificabilidad expresados bajo los nombres de "índice de edificabilidad bruta", "superficie de techo edificable", e "índice de edificabilidad neta", utilizados en estas Normas, son los definidos a continuación:

1.- Se entiende por ***índice de edificabilidad bruta*** el límite máximo de edificabilidad, expresado en m2t/m2s (metros cuadrados de techo edificable/metro cuadrado de suelo) del área a ordenar a través de Estudio de Detalle, Plan Especial o Plan Parcial, es decir, antes de segregar las superficies de cesión obligatoria.

2.- La ***superficie de techo edificable*** es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que, de conformidad con las normas sobre ordenación, tengan la consideración de bajas y pisos.

Se computarán también para el cálculo de esta superficie, las correspondientes a los cuerpos volados cerrados o semicerrados, las de las edificaciones auxiliares y las de las edificaciones existentes que se conserven.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 11 1991

No se computarán las superficies de accesos públicos bajo pórticos y los soportales abiertos, y las superficies de techo para dotaciones públicas.

3.- El *índice de edificabilidad neta* es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la máxima superficie de suelo para usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada zona.

Art. 146. Tipos de ordenación aplicables en cada zona.

El tipo o tipos de ordenación aplicables en cada zona son los establecidos en las Normas específicas que regulan las zonas.

CAPITULO 4.

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

REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Art. 147. Clasificación del suelo urbano.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento incluyen en esta clasificación los terrenos que cuentan con servicios urbanísticos suficientes, según lo establecido en el art. 78 de la Ley del Suelo y los que se hallan comprendidos en áreas homogéneas consolidadas por la edificación al menos en sus terceras partes.

Art. 148. Solares.

1.- A los efectos de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cumplan con los siguientes requisitos:

* Que estén urbanizados con arreglo a los requisitos mínimos establecidos en estas Normas Urbanísticas.

* Que tengan señaladas alineaciones y rasantes en estas Normas Subsidiarias, según el correspondiente plano de alineaciones y rasantes.

2.- Las parcelas incluídas en el suelo urbano que no merezcan, en virtud de lo especificado en el apartado 1 de este artículo, la calificación de solar, estarán sujetas a la limitación de no poder ser edificadas hasta que, según el caso, los Planes Especiales de Reforma Interior, o los Estudios de Detalle no establezcan -consiguientemente a su aprobación definitiva- las correspondientes alineaciones y rasantes de los viales a los que den frente, y se hayan

...DE POLITICA
...TORIAL
...LA COMISION
...DE URBANISMO DE
CIUDAD REAL EN SESION
DE 25 JUL. 1991

ejecutado las obras de urbanización definidas en los respectivos Proyectos de Urbanización.

3.- La ejecución de las acciones urbanísticas descritas en el apartado anterior, serán condición previa necesaria para la edificación de las parcelas, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que establezca el Ayuntamiento.

Art. 149. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Los propietarios del suelo urbano deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento, libres de cargas, los terrenos destinados por las Normas Subsidiarias a viales, parques y jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación.

Art. 150. Otras obligaciones.

Además de las cesiones obligatorias, los propietarios del suelo urbano deberán:
1.- Costear la urbanización.
2.- Edificar los solares en los plazos fijados en el artículo 154 y siguientes de la Ley del Suelo.
3.- Conservar la edificación existente.

Art. 151. Distribución de beneficios y cargas.

El reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y de la urbanización se efectuará a través de la reparcelación física, donde sea posible debido al escaso porcentaje de consolidación por la edificación, y de la reparcelación simplemente económica en los demás casos.

CAPITULO 5

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

SECCION 1ª

REGIMEN GENERAL.

...LITICA
...CO-ADMINISTRATIVA DEL ORGANISMO DE
...REAL, EN SESION
DE 25 JUL. 1991

Art. 152. Clasificación del suelo urbanizable.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento incluyen en esta clasificación los terrenos correspondientes a las áreas que por razón de sus condiciones geográficas, físicas y de demanda social, se consideran aptas para la urbanización y complementación de la estructura urbana.

Art. 153. Programación para el desarrollo de las áreas aptas para la urbanización.

1.- Los sectores de suelo urbanizable, o áreas aptas para la urbanización, no estarán sujetos para su desarrollo y urbanización a programación temporal.

2.- Se procederá a su ordenación detallada, a través de Planes Parciales, y a su urbanización por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, cuando exista demanda social que lo justifique o, cuando el Ayuntamiento lo decida por razones de oportunidad según la política urbanística municipal.

Art. 154. Limitaciones al ejercicio de las facultades dominicales.

1.- Los sectores de suelo urbanizable estarán sujetos a la limitación de no poder ser urbanizados hasta

CONSEJERIA DE POLITICA
25 JUL. 1991

que se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales.

2.- Hasta la aprobación definitiva del Plan Parcial no se podrán realizar en cada sector obras e instalaciones, salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de Planes Especiales que tengan por objeto la ejecución directa de obras correspondientes a sistemas generales de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes y de equipamiento comunitario.

3.- Excepcionalmente, si no hubieran de dificultar la ejecución de los Planes Parciales podrán autorizarse sobre estos terrenos, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, usos y obras de carácter provisional según lo establecido en el artículo 58.2. de la Ley del Suelo.

Art. 155. <u>División en sectores.</u>

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan en los planos de clasificación del suelo los sectores de suelo urbanizable, para su desarrollo urbanístico a través de Planes Parciales que comprenderán cada uno de ellos, uno o varios sectores completos.

Art. 156. <u>División en polígonos.</u>

1.- A los efectos de facilitar la ejecución de la urbanización, las Normas Subsidiarias de Planeamiento no delimitan los polígonos en que deben subdividirse los sectores a los efectos de su gestión urbanística.

2.- La delimitación de polígonos podrá contenerse en los Planes Parciales o tramitarse como proyecto independiente una vez aprobado el Plan y previamente

a la gestión y urbanización de cada uno de ellos en que se divida el sector.

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

Art. 157. Cesiones obligatorias y gratuitas.

Los propietarios del suelo urbanizable deberán ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Municipio, libres de cargas y urbanizados, los siguientes terrenos:

a). Los terrenos destinados a viales y estacionamientos del sistema local de comunicaciones del sector definido en el Plan Parcial correspondiente.

b). Los terrenos destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios en la proporción señalada en el cuadro de módulos mínimos de reservas para dotaciones comunitarias.

c). Los terrenos correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento medio del sector que deberá estar cuantificado y localizado por el correspondiente Plan Parcial.

Art. 158. Otras obligaciones.

Además de las cesiones de terrenos señaladas en el artículo anterior, los propietarios del suelo urbanizable estarán obligados a:

1.- Costear la urbanización.

2.- Edificar los solares resultantes cuando el Plan Parcial así lo establezca y en el plazo que el mismo

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

señale, o en su defecto, en los plazos fijados en el artículo 154 y siguientes de la Ley del Suelo.

Art. 159. Distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

1.- La distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y de la urbanización se llevará a cabo en los sectores de suelo urbanizable a través de la compensación, cuando se ejecute el Plan por este sistema, o de la reparcelación en el caso de que el Plan Parcial se ejecute mediante el sistema de cooperación.

2.- En uno y otro caso, se estará a lo dispuesto sobre sistemas de actuación en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística.

SECCION 2ª.

RESERVAS PARA DOTACIONES COMUNITARIAS.

Art. 160. Previsiones mínimas para equipamientos y servicios.

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento mediante Planes Parciales, en las áreas aptas para la urbanización (sectores de suelo urbanizable), las reservas de suelo para dotaciones serán aquellas prefijadas por la Ley del Suelo (art. 13) y por el Reglamento de Planeamiento en su Anexo.

Se preverán, por tanto, en los Planes Parciales las dotaciones de equipamiento comunitario que se señalan

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

expresamente en el Anexo del R.P., como Módulos mínimos:

* Dotaciones para el uso residencial.
* Dotaciones para el uso industrial.
* Dotaciones para el suelo destinado a usos terciarios.

Los tipos de dotaciones previstos estarán en función del destino del suelo.

1.- En suelo residencial se preverán:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

2.- En suelo industrial:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

3.- En suelo destinado a usos terciarios, el Reglamento contempla dos casos, según sean sólo usos terciarios o éstos, conjuntamente con los residenciales. En el primer caso se prevén:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

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

- Red de itinerarios peatonales.

En la segunda situación, estos tipos de dotaciones se incrementarán con los correspondientes a centros docentes.

Art. 161. Condiciones mínimas que deben de reunir las diferentes reservas.

1.- Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales, como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público, deberán respetar las siguientes condiciones:

a). Jardines.
Se computarán como tales las superficies designadas a tal fin que cumplan con los mínimos siguientes:

- Superficie mayor de 1000 m2., en la que pueda inscribirse una circunferencia mínima de 30 metros de diámetro.
- Poseer las condiciones necesarias para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado el soleamiento.

b). Areas de juego y recreo para niños.

- No podrán tener una superficie inferior a los 200 m2. y se podrá inscribir una circunferencia de al menos 12 metros de diámetro.
- Deberán equiparse con los aparatos y elementos de juego necesarios para cumplir su función.

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

c). Areas peatonales.

- Deberán tener una superficie superior a los 1000 m2., en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

2.- Las reservas para centros docentes se realizarán teniendo en cuenta que éstas constituyan unidades escolares completas, tal y como se contempla en el art.15 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3.- Las reservas para servicios de interés público y social a prever en los Planes Parciales se subdividirán en:

- Párques deportivos.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.

4.- Las reservas para aparcamientos deberán, asímismo, cumplir las condiciones que a continuación se especifican:

- Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.
- La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será inferior a 20 m2.
- Del total del número de plazas, un 2 por 100 de éstas se reservarán para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán unas dimensiones mínimas ded 3,30 por 4,50 metros.
- Se admitirán al aire libre, anexas a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del total de plazas previstas.

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

5.- La red de itinerarios peatonales, establecida en los Planes Parciales deberá tener las características y entidad suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planificado, en continuidad con los sistemas peatonales de las áreas colindantes y facilitando el acceso a los equipamientos comunitarios.

Art. 162. Módulos mínimos.

La aplicación de los módulos de reservas se realizará teniendo en cuenta el número de viviendas fijadas en el Plan Parcial y en su defecto por cada 100 m2. de superficie construída.

Estos módulos mínimos se detallan en el cuadro adjunto al Anexo al Reglamento de Planeamiento.

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

SECCION 3ª: ZONA DE DESARROLLO URBANO.

Art. 163. Definición.

1. Se comprenden en esta zona los sectores de suelo urbanizable, con uso predominante de vivienda, que por sus características físicas y de localización, responden a la más plena integración en el conjunto urbano.

2. Se definen en esta zona los Sectores S-1, S-3, S-4, S-5 y S-6, S-7, S-8, S-9 y S-10.

Art. 164. Determinaciones.

1. El desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en esta zona se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación que, ajustándose a las previsiones de estas Normas Urbanísticas, logren los siguientes objetivos:

a). La compatibilidad de los desarrollos urbanos con las necesidades colectivas respecto a calidad ambiental y estándares de urbanización.

b). El logro de una composición unitaria, para lo cual no se establece en estas Normas Subsidiarias una ordenación prefijada detallada, sino, tan sólo, unas condiciones relativas al aprovechamiento máximo, a las relaciones entre volúmenes y espacios libres, así como la asignación global de usos y sus niveles de intensidad.

2. La promoción y desarrollo urbanístico en esta zona corresponde preferentemente a la iniciativa privada.

Art. 165. Usos globales.

Las condiciones de uso en esta zona son las siguientes:

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

1. Vivienda. Se admite.
2. Residencial. Se admite.
3. Docente. Se admite.
4. Cultural. Se admite.
5. Religioso. Se admite
6. Administrativo. Se admite.
7. Sanitario-Asistencial. Se admite.
8. Comercial. Se admite en planta baja con un tope de 400 m^2.
9. Oficinas. Se admite en locales que no rebasen una superficie de 400 m^2.
10. Industrial. Se admiten industrias de categoría1ª en situación 1ª y 2ª, y categoría 2ª en situación 1ª y 2ª.
11. Recreativo. Se admiten salas con un aforo máximo de 100 plazas.
12. Deportivo. Se admite.

Art. 166. Tipos de ordenación.

La distribución de volúmenes se realizará en el Plan Parcial con sujeción a uno de los tipos de desarrollo de la edificación (definidos en el Título III) siguientes:

1. Edificación según alineaciones de vial.
2. Edificación según composición de volúmenes.
3. Edificación aislada.

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

Art. 167. **Edificabilidad.**

Los aprovechamientos globales de esta zona corresponderán a los siguientes índices de edificabilidad:

1.- **Indice de edificabilidad bruta: 0,75 m²t/m²s.** (cero setenta y cinco metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, sobre la superficie total del sector, deducidas las superficies de sistemas generales).

2.- **Indice de edificabilidad neta: 1,80 m²t/m²s.** (uno coma ochenta metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, sobre parcela neta, una vez deducidas las cesiones obligatorias).

No se superará el coeficiente de edificabilidad neta de 1,50 m²t/m²s para la edificación principal, ni el de 0,30 m²t/m²s para la edificación auxiliar.

Art. 168. **Condiciones de la edificación.**

1. **Altura máxima.**

* 6,50 m. correspondiente a dos plantas (PB+1P), en todos los tipos de ordenación admitidos por estas Normas Urbanísticas.

2. **Altura mínima.**

Será de una planta menos que la máxima.

3. **Parcela mínima.**

La parcela mínima edificable para cada actuación homogénea de edificación se fija en 1.000 m²,

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

correspondiente a una parcela de superficie mínima de 100 m² por cada vivienda.

4. Ocupación.

La ocupación máxima permitida de la superficie neta de la parcela será del 75 por 100, no superándose el límite del 60 por 100 para la edificación principal y del 15 por 100 para la edificación auxiliar.

Art. 169. Densidad de viviendas.

En la ordenación urbanística del sector no se superará *la densidad señalada para cada Sector* calculada sobre la superficie total del sector, deducidas las superficies correspondientes a sistemas generales.

Art. 170. Sistema de actuación.

Se elegirá en el Plan Parcial entre el sistema de compensación o el de cooperación, con preferencia del primero.

SECCION 4ª: ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL.

Art. 171. Definición.

Comprende esta zona los terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias como suelo urbanizable de uso industrial, que puedan ser objeto de urbanización mediante Planes Parciales de Ordenación.

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

Art. 172. Usos incompatibles.

1.- En esta zona no podrán establecerse los siguientes usos:

1. **Vivienda.** Salvo las necesarias para el personal de servicio y custodia de las instalaciones.
2. **Comercial.**
3. **Docente, excepto preescolar-guardería.**
4. **Religioso.**
5. **Sanitario.**

2.- Con la prioridad y obligatoriedad de establecimiento del uso industrial en todas las parcelas de titularidad privada, serán admisibles todos los usos no especificados como incompatibles.

Art. 173. Dimensión mínima de sector para cada actuación urbanística.

La dimensión mínima de los sectores para las actuaciones en esta zona, mediante Planes Parciales de Ordenación, será la correspondiente a una superficie de cinco hectáreas.

Art. 174. Edificabilidad.

La magnitud máxima de la edificabilidad en las actuaciones mediante Planes Parciales de Ordenación será la correspondiente a un índice de edificabilidad bruto de 0,60 m2t/m2s, computado sobre la superficie total del sector o área apta para la urbanización, previa deducción de las superficies que ocupen los sistemas generales.

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

Art. 175. Exigencias mínimas.

Las actuaciones en esta zona *deberán respetar las exigencias mínimas señaladas en el Reglamento de Planeamiento de cesión obligatoria y gratuita, y que son:*

- 10 por 100 para espacios públicos.
- 4 por 100 para Servicios de interés público y social.
- 1 plaza de aparcamiento cada 100 m2 de edificación.
- Los viales que resulten en la Ordenación del Plan Parcial.

Art. 176. Tipos de ordenación.

1.- En el ámbito de las áreas aptas para la urbanización de uso industrial, serán admisibles los siguientes tipos de ordenación:

a). Edificación según composición de volúmenes.
b). Edificación aislada.

2.- La elección de uno u otro tipo de ordenación podrá realizarse en el Plan Parcial correspondiente.

Art. 177. Usos industriales.

El Plan o Planes Parciales que desarrollen esta zona contendrán las determinaciones precisas sobre los usos industriales pormenorizados admisibles, categorías y situaciones, según lo establecido en los artículos 140 al 142 de estas Normas Urbanísticas.

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

Art 178. Aparcamientos. (

Artículo suprimido por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo y recurrido por el equipo redactor de las Normas Subsidiarias.

(Con independencia de los aparcamientos exigidos por estas Normas para los usos terciarios que puedan establecerse en compatibilidad con los establecimientos industriales, se exigirá para éstos la dotación de aparcamientos públicos para vehículos pesados, a razón de una plaza por cada dos parcelas o 2.000 m2 de edificación industrial, y de una plaza de aparcamiento de vehículos ligeros por cada 100 m2 de edificación.)

Art. 179. Condición específica para el otorgamiento de licencias en esta zona.

1.- Sin perjuicio de las limitaciones establecidas con carácter general para el ejercicio del derecho a la edificación en suelo urbano, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 83 de la Ley del Suelo, podrán autorizarse construcciones con fines industriales, en esta zona, aún cuando no se hubiere ejecutado la urbanización, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones de ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Enseñanza General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación

2.- El compromiso a que se refiere el epígrafe anterior deberá formalizarse mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

CAPITULO 6.

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCION 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 180. Clasificación del suelo no urbanizable.

1.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento incluyen en esta clasificación los terrenos que por su vocación agrícola, por sus características de localización relativa ó por simple limitación del desarrollo urbano, deben preservarse del proceso de urbanización, así como aquellos otros que por sus valores paisajísticos, ecológicos o de otra naturaleza deben ser objeto de especial protección de todo proceso de urbanización y de edificación.

2.- Constituye el suelo no urbanizable todo el territorio del municipio de Almagro no clasificado como suelo urbano o como suelo urbanizable.

3.- Constituyen el suelo no urbanizable protegido los terrenos calificados así en estas Normas Subsidiarias y definidos en los planos de clasificación del suelo.

Art. 181. Limitación del ejercicio de las facultades dominicales.

El ejercicio del derecho de propiedad en el suelo no urbanizable estará sujeto a las prescripciones del artículo 86 de la Ley del Suelo.

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

SECCION 2ª: NÚCLEO DE POBLACION.

Art. 182. Definición de núcleo de población.

1.- La Ley del Suelo remite al planeamiento general la definición de núcleo de población en base a las características del territorio, así como el establecimiento de las medidas que impidan su formación.

2.- A esos efectos, en las presentes Normas Subsidiarias *se define como núcleo de población el conjunto humano, que incluyendo actividades y usos residenciales, agropecuarios y, en su caso, industriales y de servicios, estén cualificados por una vocación de solidaridad colectiva y tengan una conformación societaria consolidada, con demanda total o parcial de servicios e infraestructuras.*

3.- En consecuencia y en evitación de la formación incontrolada o encubierta de supuestos (que no reales) núcleos de población, se establecen las oportunas limitaciones en el uso del suelo no urbanizable, en conformidad con el artículo 86 de la Ley del Suelo, que se desarrollan en los artículos siguientes.

Art. 183. Nivel total de prohibición.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86.2 de la Ley del Suelo, los espacios que por sus características deban ser objeto de especial protección, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se pretende proteger.

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

Art. 184. Nivel general de prohibición.

1.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 85.2 de la Ley del Suelo, en el suelo no urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.- No obstante, podrán autorizarse edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar sobre parcelas de superficie no inferior a 10.000 m^2., siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.- Los tipos de construcciones e instalaciones habrán de ser adecuados a las condiciones del paisaje rural, no admitiéndose edificaciones características de zonas urbanas.

4.- La ocupación máxima permitida en estos casos será del 10 por 100 de la superficie de la parcela, debiendo retranquearse la edificación 25 metros de los linderos de la finca y mantener como altura máxima la de una planta.

Art. 185. Nivel excepcional.

1.- Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo,

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 29 JUL. 1991

edificaciones e instalaciones de utilidad pública y de interés social, siendo exigible, en todo caso, justificar la necesidad patente de emplazar tales edificaciones o instalaciones en el suelo no urbanizable.

2.- Para los casos de edificaciones destinadas a actividades agropecuarias que pretendan asentarse sobre parcelas de superficie inferior a la establecida en el artículo anterior, o que comporten edificaciones complementarias destinadas a vivienda, sin verificar el requisito citado de una vivienda por cada 10.000 m2, se precisará, para proceder a su autorización, informe previo y favorable de la Consejería de Agricultura, Pesca y Alimentación en el que se razone la conveniencia e idoneidad de la propuesta.

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

ANEXO AL TITULO 3. REGIMEN DEL SUELO

ACTUACIONES PREVISTAS EN EL SUELO URBANIZABLE (SECTORES) Y EN EL SUELO URBANO (UNIDADES DE ACTUACION).

En los apartados siguientes se especifican las actuaciones previstas en sectores de suelo urbanizable, con las determinaciones que serán de obligado cumplimiento para su desarrollo. Análogamente, se relacionan todas las unidades de actuación en suelo urbano.

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

SECTOR S-1

DELIMITACION: Entre la segunda ronda de circunvalación, la actual carretera de Ciudad Real, y la delimitación del suelo urbano.

SUPERFICIES

Superficie total	6,5510 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	2,2880 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	0,0000 Ha
Superficie neta del sector	4,2630 Ha

DESARROLLO: A través de un Plan Parcial de Ordenación.

ZONIFICACION

Zona 8. De desarrollo urbano.

Usos globales admisibles:

* Residencial
* Cultural
* Docente
* Sanitario-asistencial
* Deportivo
* Recreativo
* Religioso

Indice bruto de edificabilidad: 0,75 m2t/m2s

Densidad máxima de viviendas: 38 viv/Ha

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

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas por el régimen del suelo urbanizable, cuantificadas en los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

SECTOR S-4

DELIMITACION: Entre la segunda ronda de circunvalación y la delimitación del suelo urbano, contigua a la Plaza de Toros y próxima a la carretera de Bolaños.

SUPERFICIES

Superficie total	8,3700 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	1,4380 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	0,0000 Ha
Superficie neta del sector	6,9320 Ha

DESARROLLO: Mediante Plan Parcial de Ordenación.

ZONIFICACION

Zona 8: De desarrollo urbano.

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

Usos globales admisibles:

* Residencial
* Comercial
* Docente
* Cultural
* Sanitario-asistencial
* Deportivo
* Recreativo
* Religioso

Indice bruto de edificabilidad: 0,75 m2t/m2s

Densidad máxima de viviendas: 30 viv/Ha

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas por el régimen del suelo urbanizable, cuantificadas en los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

SECTOR S-5

DELIMITACION: Entre la segunda ronda de circunvalación en su tramo S.O. y la delimitación del suelo urbano entre la Ermita del Santo y el Instituto de Enseñanza Media Clavero Fernández de Córdoba.

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

SUPERFICIES

Superficie total	8,0740 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	2,5840 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	0,0000 Ha
Superficie neta del sector	5,4900 Ha

DESARROLLO URBANISTICO: Mediante un Plan Parcial de Ordenación.

ZONIFICACION

Zona 8: De desarrollo urbano.

Usos globales admisibles:

* Residencial
* Comercial
* Docente y Cultural
* Sanitario-asistencial
* Deportivo
* Recreativo
* Religioso

Indice bruto de edificabilidad: 0,75 m2t/m2s

Densidad máxima de viviendas: 34 viv/Ha

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas por el régimen del suelo urbanizable, cuantificadas

en los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

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

SECTOR S-6

DELIMITACION: Entre la segunda ronda de circunvalación en su tramo S y la delimitación del suelo urbano, entre el Instituto de E.M. Clavero Fernández de Córdoba y la prolongación de la calle de San Francisco.

SUPERFICIES

Superficie total	2,6620 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	0,6290 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	0,0000 Ha
Superficie neta del sector	2,0330 Ha

DESARROLLO: A través de un Plan Parcial de Ordenación.

ZONIFICACION

Zona 8: De desarrollo urbano.

Usos globales admisibles:

* Residencial
* Comercial
* Docente y Cultural
* Sanitario-asistencial
* Deportivo

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

* Recreativo
* Religioso

Indice bruto de edificabilidad: 0,75 m2t/m2s

Densidad máxima de viviendas: 33 viv/Ha

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas por el régimen del suelo urbanizable, cuantificadas en los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

SECTOR S-7

DELIMITACION: Entre la segunda ronda de circunvalación en su tramo S. y la delimitación del suelo urbano, entre el Matadero y el Camino de Matabestias.

SUPERFICIES

Superficie total	4,7820 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	1,1100 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	0,0000 Ha
Superficie neta del sector	3,6720 Ha

DESARROLLO: A través de un Plan Parcial de Ordenación.

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

ZONIFICACION

Zona 8: De desarrollo urbano.

Usos globales admisibles:

* Residencial
* Comercial
* Docente y Cultural
* Sanitario-asistencial
* Deportivo
* Recreativo
* Religioso

Indice bruto de edificabilidad: 0,75 m2t/m2s

Densidad máxima de viviendas: 32 viv/Ha

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas por el régimen del suelo urbanizable, cuantificadas en los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

SECTOR S-8

DELIMITACION: Entre la segunda ronda de circunvalación, tramo S.E., y la delimitación del suelo urbano, entre la intersección del Camino de Matabestias con la segunda ronda y el camino que parte del Egido de San Juan.

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

SUPERFICIES

Superficie total	10,8610 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	1,5640 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	0,0000 Ha
Superficie neta del sector	9,2970 Ha

DESARROLLO: Por Plan Parcial de Ordenación.

ZONIFICACION

Zona 8: De desarrollo urbano.

Usos globales admisibles:

* Residencial
* Comercial
* Docente
* Sanitario-asistencial
* Deportivo
* Recreativo
* Religioso

Indice bruto de edificabilidad: 0,75 m2t/m2s

Densidad máxima de viviendas: 29 viv/Ha

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas por el régimen del suelo urbanizable, cuantificadas en los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de

Planeamiento.

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

SECTOR S-9

DELIMITACION: Entre la segunda ronda de circunvalación, en su tramo E. y la delimitación del suelo urbano.

SUPERFICIES

Superficie total	5,9150 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	1,0564 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	0,0000 Ha
Superficie neta del sector	4,8586 Ha

DESARROLLO: A través de un Plan Parcial de Ordenación.

ZONIFICACION

Zona 8: De desarrollo urbano.

Usos globales admisibles:

* Residencial
* Comercial
* Docente y Cultural
* Sanitario-asistencial
* Deportivo
* Recreativo
* Religioso

Indice bruto de edificabilidad: 0,75 m2t/m2s

Densidad máxima de viviendas: 129 viv/Ha

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

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas por el régimen del suelo urbanizable, cuantificadas en los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

SECTOR S-10

DELIMITACION: Entre la segunda ronda de circunvalación, en su tramo O. la actual carretera de Ciudad Real, y la delimitación del suelo urbano, entre ésta y la carretera de Valenzuela.

SUPERFICIES

Superficie total	13,0100 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	2,9020 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	1,0170 Ha
Superficie neta del sector	9,0910 Ha

DESARROLLO: A través de un Plan Parcial de Ordenación.

ZONIFICACION

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

Zona 8: De desarrollo urbano.

Usos globales admisibles:

* Residencial
* Comercial
* Docente y Cultural
* Sanitario-asistencial
* Deportivo
* Recreativo
* Religioso

Indice bruto de edificabilidad: 0,75 m2t/m2s

Densidad máxima de viviendas: 36 viv/Ha

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas por el régimen del suelo urbanizable, cuantificadas en los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

SECTOR SI-1

DELIMITACION: Entre la vía del ferrocarril y la carretera de Carrión, al N. del núcleo urbano.

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

SUPERFICIES

Superficie total	37,4790 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	3,4800 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	0,0000 Ha
Superficie neta del sector	33,9990 Ha

DESARROLLO: A través de uno o varios Planes Parciales de Ordenación.

ZONIFICACION

Zona 9: De desarrollo industrial.

Usos globales admisibles:

* Industrial
* Docente
* Sanitario-asistencial
* Deportivo
* Recreativo
* Religioso

Indice bruto de edificabilidad: 0,60 m2t/m2s

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas por el régimen del suelo urbanizable, cuantificadas en los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

SECTOR SI-2

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

DELIMITACION: Zonas adyacentes a la carretera de Bolaños.

SUPERFICIES

Superficie total	25,4080 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	4,3964 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	0,0000 Ha
Superficie neta del sector	21,0116 Ha

DESARROLLO: A través de uno o varios Planes Parciales de Ordenación.

ZONIFICACION

Zona 9: De desarrollo industrial.

Usos globales admisibles:

* Industrial
* Docente
* Sanitario-asistencial
* Deportivo
* Recreativo
* Religioso

Indice bruto de edificabilidad: 0,60 m2t/m2s

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas por el régimen del suelo urbanizable, cuantificadas en los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

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

SECTOR SI-3

DELIMITACION: Area adyacente a las carreteras de Granátula y Moral, entre la ronda de circunvalación y el camino de Moral.

SUPERFICIES

Superficie total	16,5040 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	0,2832 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	0,3200 Ha
Superficie neta del Sector	15,5008 Ha

DESARROLLO: A través de uno o varios Planes Parciales de Ordenación.

ZONIFICACION:

Zona 9: De desarrollo industrial.

Usos globales admisibles:

* Industrial.
* Docente.
* Sanitario-asistencial.
* Deportivo.

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

* Recreativo.
* Religioso.

Indice bruto de edificabilidad: 0,60 m2t/m2s

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

Cesiones obligatorias y gratuitas: Las establecidas por el régimen del suelo urbanizable, cuantificadas en los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

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

UNIDAD DE ACTUACION UA-1

DELIMITACION: Límite O. del suelo urbano, nueva calle proyectada, prolongación de calle Roldanes y Carretera de Ciudad Real.

OBJETIVOS: Reajuste de alineaciones y rasantes, señaladas en planos, delimitación precisa de las dotaciones determinadas y ordenación de volúmenes.

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Estudio de Detalle.

GESTION URBANISTICA: El sistema de actuación será preferentemente el de compensación, pudiendo sustituirse por el de cooperación.

SUPERFICIES

Superficie total	0,9050 Ha
Superficie ocupada por viales	0,1125 Ha
Superficie para aparcamiento	0,0230 Ha
Espacios libres y zonas verdes	0,0414 Ha
Superficie neta	0,7281 Ha

ZONIFICACION: Zona 5. Respeto del Conjunto Histórico-Artístico

Tipo de ordenación: Edificación según alineaciones de vial, con patio de manzana.

Número máximo de viviendas: 23 viv.

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

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda.** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
* **Comercial.** Comercio al detall.
* **Industrial.** Industria categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª. Almacenes. Talleres de reparación.
* **Usos terciarios compatibles.**

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Fondo máximo edificable:	A determinar en el E.D.
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
UNIDADES DE ACTUACION
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE [illegible] 1991

UNIDAD DE ACTUACION UA-2

DELIMITACION: Ronda de Santo Domingo, calle Guadiana, calle del Colegio.

OBJETIVOS: - Reforma interior para la ordenación urbanística integrada. Reutilización del Convento de Santo Domingo como equipamiento socio-cultural. Dotación de jardines públicos. Dotación de equipamientos y servicios. Establecimiento de las alineaciones y rasantes completando los viales determinados y ordenación de volúmenes.

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Plan Especial de Reforma Interior.

GESTION URBANISTICA: El sistema de actuación será preferentemente el de cooperación, pudiendo sustituirse por el de compensación a petición de los propietarios. Se aplicará la expropiación forzosa para la obtención de los sistemas generales.

SUPERFICIES

Superficie total	3,4310 Ha
Superficie ocupada por viales	0,3024 Ha
Superficie para aparcamiento	0,0860 Ha
Espacios libres y zonas verdes	0,7530 Ha
Reserva para equipamiento docente	0,1000 Ha
Reserva para equipamiento social	0,1900 Ha
Reserva para equipamiento comercial	0,0172 Ha
Superficie neta	1,9824 Ha

ZONIFICACION: Zona 5. Respeto del Conjunto Histórico-Artístico

Tipo de ordenación: Edificación según alineaciones de vial o edificación según composición de volúmenes, a determinar en el P.E.R.I.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL EN SESION DE 5 JUL. 1991

Número máximo de viviendas: 86 viv.

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda.** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
* Residencial. En todas sus categorías.
* Docente. Preescolar.
* Cultural. En todas sus categorías.
* Religioso. Capillas. Centros parroquiales.
* Administrativo. Entidades Públicas o de Derecho Público. Oficinas de Sociedades administradoras de Servicios Públicos.
* Sanitario-asistencial. Dispensarios. Guarderías. Consultorios.
* **Comercial.** Comercio al detall.
* **Industrial.** Industria catergorías 1ª y 2ª, en situación 2ª. Almacenes. Talleres de reparación.

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
UNIDADES DE ACTUACION
APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL, EN SESION DE 5 JUL. 1991

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona. Los proyectos de edificación estarán sujetos al informe vinculante de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, por la consideración de ubicarse en el entorno del Convento de Santo Domingo.

CESIONES. Serán de cesión obligatoria y gratuita en favor del Municipio la totalidad de las superficies destinadas a viales, espacios libres y zonas verdes y dotaciones al servicio de la Unidad de Actuación.

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

UNIDAD DE ACTUACION UA-3

DELIMITACION: Entre calle Molino y delimitación E. del suelo urbano.

OBJETIVOS: Reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en planos de ordenación, delimitación precisa de las zonas y dotaciones determinadas en estas Normas y ordenación de volúmenes.

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Estudio de Detalle.

GESTION URBANISTICA: La distribución justa de cargas y beneficios se efectuará mediante la reparcelación.

SUPERFICIES

Superficie total	1,0320 Ha
Superficie ocupada por viales	0,1056 Ha
Superficie para aparcamiento	0,0520 Ha
Espacios libres y zonas verdes	0,0468 Ha
Superficie neta	0,8276 Ha

ZONIFICACION: Zona 7. De renovación urbana.

Número máximo de viviendas: 26 viv.

Tipo de ordenación: Edificación según alineaciones de vial, composición de volúmenes o edificación aislada.

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

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda.** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.
* **Residencial.** En todas sus categorías.
* **Docente.** En todas sus categorías.
* **Cultural.** En todas sus categorías.
* **Religioso.** Capillas y Centros parroquiales.
* **Sanitario-asistencial.** En todas sus categorías.
* **Comercial.** Comercio al por mayor y al detall.
* **Oficinas.** En todas sus categorías.
* **Recreativo.** Centros sociales y recreativos.
* **Deportivo.** Clubes deportivos. Campos deportivos al aire libre.
* **Industrial.** Industria categorías 1ª y 2ª. Talleres artesanos.

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Fondo máximo edificable:	A determinar en el E.D.
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

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

UNIDAD DE ACTUACION UA-4

DELIMITACION: Límite O. del suelo urbano colindante a segunda ronda de circunvalación.

OBJETIVOS: Reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en planos de ordenación, delimitación precisa de las zonas y dotaciones determinadas en las Normas y ordenación de volúmenes.

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Estudio de Detalle.

GESTION URBANISTICA: La distribución justa de cargas y beneficios se efectuará mediante la reparcelación.

SUPERFICIES

Superficie total	1,0100 Ha
Superficie ocupada por viales	0,1950 Ha
Superficie para aparcamiento	0,0500 Ha
Espacios libres y zonas verdes	0,0450 Ha
Superficie neta	0,7200 Ha

ZONIFICACION: Zona 5. Respeto del Conjunto Histórico-Artístico

Tipo de ordenación: Edificación según alineaciones de vial, con patio de manzana abierto.

Número máximo de viviendas: 25 viv.

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

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda.** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
* **Comercial.** Comercio al detall.
* **Industrial.** Industria categorías 1ª y 2ª, en situación 2ª. Almacenes. Talleres de reparación.
* **Usos terciarios compatibles.**

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Fondo máximo edificable:	A determinar en el E.D.
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

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

UNIDAD DE ACTUACION UA-5

DELIMITACION: Entre calle Ancha, segunda Ronda de circunvalación S., prolongación de la calle de San Francisco y calle de nueva apertura.

OBJETIVOS: Establecimiento de alineaciones y rasantes de los viales determinados en las Normas; deslinde de la zona de protección y dotación de los espacios libres y zonas verdes señalados; ordenación de volúmenes.

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Estudio de Detalle.

GESTION URBANISTICA: La distribución justa de cargas y beneficios se efectuará mediante la reparcelación.

SUPERFICIES

Superficie total	4,6520 Ha
Superficie ocupada por viales	1,1430 Ha
Superficie para aparcamiento	0,2320 Ha
Espacios libres y zonas verdes	0,9200 Ha
Superficie neta	2,3570 Ha

ZONIFICACION: Zona 7. De renovación urbana.

Tipo de ordenación: Edificación según alineaciones de vial, composición de volumenes o edificación aislada.

Número máximo de viviendas: 116 viv.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO POR ... PROVINCIAL DE ... CIUDAD REAL
DE 25 JUL. 1991

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda.** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.
* **Residencial.** En todas sus categorías.
* **Docente.** En todas sus categorías.
* **Cultural.** En todas sus categorías.
* **Religioso.** Capillas y Centros parroquiales.
* **Sanitario-asistencial.** En todas sus categorías.
* **Comercial.** Comercio al por mayor y al detall.
* **Oficinas.** En todas sus categorías.
* **Recreativo.** Centros sociales y recreativos.
* **Deportivo.** Clubes deportivos. Campos deportivos al aire libre.
* **Industrial.** Industria categorías 1ª y 2ª. Talleres artesanos.

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Fondo máximo edificable:	A determinar en el E.D.
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO P...
PROVINCIA DE CIUDAD REAL
DE 25 JUL. 1991

UNIDAD DE ACTUACION UA-6

DELIMITACION: Manzana comprendida entre la calle de Barcelona, Lope de Vega y Toledillo.

OBJETIVOS: Ordenación de volúmenes.

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Estudio de Detalle.

GESTION URBANISTICA: La distribución justa de cargas y beneficios se efectuará mediante la reparcelación.

SUPERFICIES

Superficie total	2,2860 Ha
Superficie ocupada por viales	0,4680 Ha
Superficie para aparcamiento	0,0570 Ha
Espacios libres y zonas verdes	0,1026 Ha
Superficie neta	1,6584 Ha

ZONIFICACION: Zona 7. Desarrollo urbano.

Tipo de ordenación: Edificación según composición de volúmenes.

Número máximo de viviendas: 57 viv.

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda**. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar.
* **Residencial**. En todas sus categorías.

CONSEJERIA DE POLITICA
APROBADO P
25 JUL. 1991

* **Docente.** En todas sus categorías.
* **Cultural.** En todas sus categorías.
* **Religioso.** Capillas y Centros parroquiales.
* **Sanitario-asistencial.** En todas sus categorías.
* **Comercial.** Comercio al por mayor y al detall.
* **Oficinas.** En todas sus categorías.
* **Recreativo.** Centros sociales y recreativos.
* **Deportivo.** Clubes deportivos. Campos deportivos al aire libre.
* **Industrial.** Industria categorías 1ª y 2ª. Talleres artesanos.

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

CONSEJERIA DE POLITICA
25 JUL. 1991

UNIDAD DE ACTUACION UA-7

DELIMITACION: Colindante al Paseo de la Estación y la Ronda de Santo Domingo.

OBJETIVOS: Reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en planos y ordenación de volúmenes.

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Estudio de Detalle.

GESTION URBANISTICA: La distribución justa de cargas y beneficios se efectuará mediante la reparcelación.

SUPERFICIES

Superficie total	0,2350 Ha
Superficie para aparcamiento	0,0120 Ha
Espacios libres y zonas verdes	0,0216 Ha
Superficie neta	0,2014 Ha

ZONIFICACION: Zona 5. Respeto del Conjunto Histórico-Artístico

Tipo de ordenación: Edificación según alineaciones de vial, con patio de manzana.

Número máximo de viviendas: 12 viv.

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* Vivienda. Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
* Residencial. Residencias. Hoteles. Hostales.

* Comercial. Comercio al detall.
* Oficinas. En todas sus categorías.
* Usos terciarios compatibles.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO P[illegible] LA [illegible]
PROVINCIAL DE [illegible]
CIUDAD REAL, EN [illegible]
DE 25 JUL. 1991

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Fondo máximo edificable:	A determinar en el E.D.
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
PROVINCIAL DE UR
CIUDAD REAL
DE 25 JUL. 1991

UNIDAD DE ACTUACION UA-8

DELIMITACION: Manzana comprendida entre Camino de Daimiel, calle de Lorenzo Natali, calle de Galeras de España y calle del Obispo Barbado.

OBJETIVOS: Reajuste de alineaciones y rasantes señaladas en los planos; delimitación precisa de las zonas y dotaciones determinadas en las Normas y ordenación de volúmenes.

DESARROLLO URBANISTICO: Mediante Estudio de Detalle.

GESTION URBANISTICA: La distribución justa de cargas y beneficios se efectuará mediante la reparcelación.

SUPERFICIES

Superficie total	0,6420 Ha
Superficie ocupada por viales	0,0910 Ha
Superficie para aparcamiento	0,0160 Ha
Espacios libres y zonas verdes	0,0288 Ha
Superficie neta	0,5062 Ha

ZONIFICACION: Zona 5. Respeto del Conjunto Histórico-Artístico

Tipo de ordenación: Edificación según alineaciones de vial, con patio de manzana.

Número máximo de viviendas: 16 viv.

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

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda.** Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
* **Residencial.** Residencias. Hoteles y Hostales.
* **Comercial.** Comercio al detall.
* **Oficinas.** En todas sus categorías.
* **Usos terciarios compatibles.**

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Fondo máximo edificable:	A determinar en el E.D.
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

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

UNIDAD DE ACTUACION UA-9

DELIMITACION: Manzana situada al N. del suelo urbano, comprendida entre la carretera de Carrión, la vía del Ferrocarril y la nueva Ronda de circunvalación.

OBJETIVOS: Ordenación de volúmenes, delimitación precisa de zonas, según las determinaciones establecidas en estas Normas, deslinde de las zonas de protección del Cementerio y del Ferrocarril y establecimiento de alineaciones y rasantes..

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Estudio de Detalle. Este podrá determinar las zonas verdes y los aparcamientos públicos en las zonas de protección del Cementerio y del Ferrocarril.

GESTION URBANISTICA: La distribución justa de cargas y beneficios se efectuará mediante la reparcelación.

SUPERFICIES

Superficie total	4,1600 Ha
Superficie para viales	0,6360 Ha
Superficie para aparcamiento	0,2080 Ha
Espacios libres y zonas verdes	0,4160 Ha
Equipamientos y dotaciones	0,1248 Ha
Superficie neta	2,7752 Ha

ZONIFICACION: Zona 7. De renovación urbana.

Tipo de ordenación: Edificación según alineaciones de vial, composición de volúmenes o edificación aislada.

Número máximo de viviendas: 104 viv.

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

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda.** Vivienda unifamiliar, bifamiliar y pluri-familiar.
* **Residencial.** En todas sus categorías.
* **Docente.** En todas sus categorías.
* **Cultural.** En todas sus categorías.
* **Religioso.** Capillas y Centros parroquiales.
* **Sanitario-asistencial.** En todas sus categorías.
* **Comercial.** Comercio al por mayor y al detall.
* **Oficinas.** En todas sus categorías.
* **Recreativo.** Centros sociales y recreativos.
* **Deportivo.** Clubes deportivos. Campos deportivos al aire libre.
* **Industrial.** Industria categorías 1ª y 2ª. Talleres artesanos.

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE CIUDAD REAL
DE 25 JUL. 1991

UNIDAD DE ACTUACION UA-10

DELIMITACION: Porción de manzana comprendida entre la calle de la Clavería, calle de la Tercia, callejón del Moro y callejón del Aguila.

OBJETIVOS: Establecimiento de alineaciones y rasantes del callejón del Moro; completar la red viaria con la apertura de vial con acceso desde C/ Callejón del Moro y salida a C/Callejón del Aguila; ordenación del volumen edificable. Aparcamiento en interior de manzana, con penetraciones porticadas.

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Estudio de Detalle.

GESTION URBANISTICA: La distribución justa de cargas y beneficios se efectuará mediante la reparcelación.

SUPERFICIES

Superficie total	0,5460 Ha
Superficie para aparcamiento	0,3000 Ha
Superficie neta	0,2460 Ha

ZONIFICACION: Zona 4. Conjunto Histórico-Artístico

Tipo de ordenación: Edificación según alineaciones de vial, con patio de manzana.

Número máximo de viviendas: 14 viv.

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

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda.** Vivienda unifamiliar.
* Residencial. Residencias. Hoteles y Hostales.
* Comercial. Comercio al detall en planta baja.
* Oficinas. En todas sus categorías.

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Fondo máximo edificable:	A determinar en el E.D.
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona. Los proyectos de edificación estarán sujetos al informe vinculante de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

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

UNIDAD DE ACTUACION UA-11

DELIMITACION: Porción de manzana comprendida entre calle de Chile, calle de Elvira, calle de los Dominicos y calle de Diego de Almagro.

OBJETIVOS: Establecimiento de alineaciones y rasantes de las calles Chile y Dominicos, ordenación del volumen edificable y establecimiento de aparcamiento en interior de manzana. Penetraciones porticadas al interior de manzana.

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Estudio de Detalle.

GESTION URBANISTICA: La distribución justa de cargas y beneficios se efectuará mediante la reparcelación.

SUPERFICIES

Superficie total	0,3750 Ha
Superficie para aparcamiento	0,2000 Ha
Superficie neta	0,1750 Ha

ZONIFICACION: Zona 4. Conjunto Histórico-Artístico

Tipo de ordenación: Edificación según alineaciones de vial, con patio de manzana.

Número máximo de viviendas: 9 viv.

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

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda**. Vivienda unifamiliar.
* **Residencial**. Residencias. Hoteles y Hostales.
* **Comercial**. Comercio al detall.
* **Oficinas**. En todas sus categorías.
* **Usos terciarios compatibles.**

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Fondo máximo edificable:	A determinar en el E.D.
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona. Los proyectos de edificación estarán sujetos al informe vinculante de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

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

UNIDAD DE ACTUACION UA-12

DELIMITACION: Entre el Convento de Calatrava, carretera de Bolaños y nueva Ronda adyacente a la Urbanización "Los Molinos".

OBJETIVOS: Reforma interior para la consecución de una unidad urbanística integrada. Establecimiento de alineaciones y rasantes. Ordenación de volumenes y ordenación de zonas.

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Plan Especial de Reforma Interior.

GESTION URBANISTICA: El sistema de actuación será preferentemente el de cooperación, pudiendo sustituirse por el de compensación a petición de los propietarios afectados.

SUPERFICIES

Superficie total	6,2800 Ha
Superficie para viales	1,3100 Ha
Espacios libres y zonas verdes	0,2826 Ha
Aparcamiento	0,1570 Ha
Equipamiento docente (preescolar)	0,2000 Ha
Equipamiento social/comercial	0,0314 Ha
Superficie neta	4,2990 Ha

ZONIFICACION: Zona 5. Respeto del Conjunto Histórico-Artístico. Zona 7. Desarrollo urbano.

Tipo de ordenación: El Plan Especial podrá optar entre uno o varios de los tipos de ordenación siguientes: Edificación según alineaciones de vial,

edificación según composición de volumenes y edificación aislada

Número máximo de viviendas: 157 v.v.

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

Condiciones de uso.

Usos admitidos:

* **Vivienda**. Vivienda unifamiliar y bifamiliar.
* **Residencial**. Residencias. Asilos. Hogares de ancianos y de jóvenes. Hoteles y Hostales.
* **Docente**. Centros de Enseñanza Preescolar. Centros de Enseñanza Profesional y Laboral. Centros de Educación Especial.
* **Cultural**. Bibliotecas. Salas de Conferencias. Otros análogos.
* **Religioso**. Capillas. Centros Parroquiales.
* **Sanitario-Asistencial**. Dispensarios. Guarderías. Consultorios.
* **Comercial**. Comercio al por mayor y al detall. Almacenes comerciales.
* **Oficinas**. En todas sus categorías.
* **Recreativo**. Centros sociales y recreativos. Salas de espectáculos.
* **Deportivo**. Clubes deportivos. Campos deportivos al aire libre. Polideportivos cubiertos. Gimnasios.
* **Industrial**. Categorías 1ª, 2ª y 3ª. Almacenes industriales.

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

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

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona. Los proyectos de edificación estarán sujetos al informe vinculante de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

CESIONES. Serán de cesión obligatoria y gratuita la totalidad de las superficies destinadas a viales, espacios libres y zonas verdes, aparcamiento, y equipamientos comunitarios.

UNIDAD DE ACTUACION UA-13

CONSEJERIA DE P. ELITICA TERRITORIAL
APROBADO PROVINCIAL DE ORDENACION DE CIUDAD REAL EN SESION DE 25 JUL. 1991

DELIMITACION: Entre la segunda ronda de circunvalación, el Paseo de la Estación y el Camino de Daimiel.

SUPERFICIES

Superficie total	1,1980 Ha
Superficie para viales	0,0300 Ha
Superficie neta	1,1680 Ha

DESARROLLO: A través de un Estudio de Detalle.

ZONIFICACION

Zona 7: De renovación urbana.

Tipo de ordenación: En el Estudio de Detalle podrá elegirse entre el tipo de edificación según alineaciones de vial o el de edificación aislada.

Nº Máximo de viviendas: 30 viv.

Usos globales admisibles:

* Vivienda. En todas sus categorías.
* Residencial.
* Comercial.
* Docente.
* Cultural.
* Administrativo.
* Sanitario-asistencial
* Oficinas.
* Deportivo. En todas sus categorías.

* Recreativo. Centros sociales y recreativos, Salas de espctáculos y otros análogos.
* Religioso.
* Industrial. Industria de categoría 1ª y 2ª. Almacenes y talleres artesanos.

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

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

CESIONES. Será de cesión obligatoria y gratuita la superficie destinada a viales.

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

UNIDAD DE ACTUACION UA-14

DELIMITACION: Entre la segunda ronda de circunvalación, el Paseo de la Estación, la delimitación del suelo urbano y la Corredera de San Pedro.

OBJETIVOS: Reforma interior para la consecución de una unidad urbanística integrada. Establecimiento de alineaciones y rasantes. Ordenación de volumenes y ordenación de usos.

DESARROLLO URBANISTICO: A través de Plan Especial de Reforma Interior.

GESTION URBANISTICA: El sistema de actuación será preferentemente el de cooperación, pudiendo sustituirse por el de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total	4,9050 Ha
Superficie sistemas de comunicaciones	0,7450 Ha
Superficie sistemas de espacios libres	0,0000 Ha
Superficie sistemas de equipamientos	0,0000 Ha
Superficie neta del sector	4,1600 Ha

DESARROLLO: A través de un Plan Especial de Reforma Interior.

ZONIFICACION

Zona 7: De renovación urbana.

Usos globales admisibles:

CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL
APROBADO
PROVINCIAL
CIUDAD
DE 25 JUL. 1991

* **Vivienda**. En todas sus categorías.
* Residencial.
* Comercial.
* Docente.
* **Cultural**.
* **Administrativo**.
* **Sanitario-asistencial**
* **Oficinas**.
* Deportivo. En todas sus categorías.
* **Recreativo**. Centros sociales y recreativos, Salas de espctáculos y otros análogos.
* Religioso.
* **Industrial**. Industria de categoría 1ª y 2ª. Almacenes y talleres artesanos.

Condiciones de volumen.

Indice de edificabilidad bruta:	0,75 m2t/m2s
Indice de edificabilidad neta:	1,50 m2t/m2s
Altura máxima:	7 m. (PB+1P)

Condiciones higienico-sanitarias.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

Condiciones estéticas.

Se regulan por las ordenanzas generales y las particulares de zona.

CESIONES. Serán de cesión obligatoria y gratuita la totalidad de las superficies destinadas a viales,

espacios libres y zonas verdes, aparcamiento, y equipamientos comunitarios.

Densidad máxima de viviendas: 29 viv/Ha

GESTION URBANISTICA

Sistema de actuación: Compensación o cooperación

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

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

ACTUACIONES AISLADAS

Con carácter indicativo para el desarrollo de las Normas Subsidiarias, según la política urbanística municipal, para el establecimiento de zonas de aparcamiento en el Conjunto histórico-artístico y áreas centrales, y otras actuaciones de vialidad preferente, se establecen las siguientes actuaciones aisladas en suelo urbano:

AA-1	1.880 m2
AA-2	2.040 m2
AA-3	3.020 m2
AA-5	520 m2
AA-6	440 m2
AA-7	1.320 m2

Todas ellas corresponden a actuaciones municipales. La adquisición del suelo se efectuará mediante la expropiación forzosa.

OTRAS ACTUACIONES.

Las áreas incorporadas al suelo urbano en el expediente de aprobación inicial por indicación de la Corporación Municipal, colindantes con la calle Lope de Vega, prolongación de la calle de La Fuente, y la situada al E. del suelo urbano, en las proximidades del Convento de Santo Domingo, con calificación

urbanística 7, de renovación urbana, tendrán su desarrollo urbanístico mediante Estudio de Detalle, para el establecimiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes, según los parámetros correspondientes a la calificación urbanística.

CONSEJERIA DE POLITI
TERRITORIAL
APROBADO POR LA COMISI
PROVINCIAL DE URBANISMO
CIUDAD REAL, EN SESI
DE 25 JUL. 1991