

 <b>BOLETÍN OFICIAL</b>	<b>DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA</b>  <b>949 88 75 72</b>
 Administración: Excma. Diputación Provincial. Pza. Moreno, N.º 10.	 Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL Director: Jaime Celada López

Miércoles, 23 Julio 2014 00:00

## ADMINISTRACION MUNICIPAL

*Ayuntamiento de El Casar*

Código de Anuncio: **2643** 

### ADMINISTRACION MUNICIPAL

Ayuntamiento de El Casar


Anuncio

### MODIFICACIÓN n.º 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE EL CASAR

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara ha aprobado definitivamente la Modificación Puntual n.º 1 del Plan de Ordenación Municipal, con el contenido indicado en el anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha n.º 124, de fecha 1 de julio de 2014, siendo su tenor literal el siguiente:

#### Ámbito de la Modificación Puntual

La presente Modificación Puntual se concreta en los siguientes aspectos:

- 1.- MODIFICACIÓN CAPÍTULO 1.- NORMAS URBANÍSTICAS, punto 1.8  
“Competencias e interpretación”...
- 2.- ADAPTACIÓN DENOMINACIÓN ANTIGUOS SECTORES A LA TERMINOLOGÍA DEL POM y TRLOTAU
- 3.- SUBSANACIÓN ERRORES MATERIALES
- 4.- REGULACIÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COMERCIALES RECREATIVOS DE RELACIÓN Y RÉGIMEN DE LOS LOCALES EXISTENTES
- 5.- PUNTUALIZACIÓN EL RÉGIMEN DE LOS CONJUNTOS INTEGRADOS
- 6.- LÍNEAS DE EDIFICACIÓN
- 7.- MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA EN CUANTO A LA ALTURA MÁXIMA DE PLANTA PARA USO NO RESIDENCIAL Y CARTELERÍA COMERCIAL 
- 8.- MODIFICACIÓN EN LAS CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS DE PARCELAS
- 9.- MODIFICACIONES EN LOS PARÁMETROS DE LAS EDIFICACIONES AUXILIARES EXTERIORES
- 10.- REGULACIÓN DE INSTALACIONES DE ENERGÍAS RENOVABLES EN LOS DISTINTOS TIPOS DE SUELO
- 11.- TIPO USO DE SERVICIOS
- 12.- MODIFICACIONES EN LA ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO
- 13.- MODIFICACIONES EN LA ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- 14.- MODIFICACIONES EN EL RÉGIMEN DE USOS DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

15.- MODIFICACIÓN GENÉRICA DE TODAS LAS ORDENANZAS EN EL RÉGIMEN DE USOS PROHIBIDOS

16.- NUEVA ORDENANZA: ZONA DE PASO DE PEATONES


17.- MODIFICACIÓN EN LA ORDENANZA DE ZONAS VERDES

18.- REGULACIÓN DE INSTALACIONES DE ENERGÍAS RENOVABLES Y CARTELES PUBLICITARIOS EN SUELO RÚSTICO

Los puntos afectados por la modificación quedan redactados como se indica:

## CAPÍTULO 1.- NORMAS URBANÍSTICAS

### 1.8 Competencias e interpretación

Las competencias de aplicación de estas Normas Urbanísticas le corresponde únicamente al Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le puedan corresponder a la Comisión Provincial de Urbanismo y a los demás organismos con competencias sectoriales, todo ello, dentro del marco de su ámbito competencial y con arreglo a las disposiciones legales para su aplicación. 

En este sentido, la interpretación de la normativa será ejercida por el Ayuntamiento, ateniéndose al contenido del presente cuerpo normativo y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria del Plan.

Será planeamiento supletorio a este Plan de Ordenación Municipal, el planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la fecha de aprobación definitiva de este Plan.

Reglas de interpretación y aplicación de las Normas:

Cada uno de los documentos del Plan de Ordenación Municipal predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y en caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En la interpretación de los textos de las Normas Urbanísticas, prevalecerán las condiciones más restrictivas de aprovechamientos y usos, las más favorables a equipamientos urbanos, mejora de los espacios libres, mejor conservación del patrimonio protegido, menor deterioro del ambiente natural del paisaje y la imagen urbana y mayor interés general para la colectividad.

En todo caso, prevalecerán las determinaciones de las normas particulares sobre las generales y las normas sobre los planos.

Asimismo, prevalecerá sobre estas normas cuantas regulaciones efectúe la Consejería de Urbanismo y Vivienda de la Comunidad Autónoma, en desarrollo de la L.O.T.A.U. tales como instrucciones técnicas, etc.

El presente Plan de Ordenación Municipal está incardinado en el ordenamiento jurídico urbanístico, con lo cual, aun cuando no se citen o concreten las disposiciones legales o reglamentarias de carácter general o sectorial vigentes, ya sean procedentes del Estado o de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, serán estas de aplicación directa y prevalente sobre lo dispuesto en el Plan de Ordenación Municipal, haciendo especial mención a las actualizaciones legislativas en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad y Código Técnico de la Edificación.

## 2.6 Conceptos de ámbitos urbanísticos para el desarrollo del Plan de Ordenación Municipal

A los efectos del desarrollo urbanístico, en el Plan de Ordenación Municipal se delimitan los siguientes ámbitos urbanísticos:

.../...

- Polígono:

Corresponde a ámbitos ordenados con anterioridad, totalmente consolidados, que se han desarrollado de forma conjunta, y responde a una unidad urbana homogénea, como se delimitan en los planos de información 3.1 y Ordenación 3.1 y son los siguientes:

- Polígono de ensanche S-1.
- Polígono de ensanche S-2.

- Polígono de ensanche S-12.
  - Polígono de ensanche S-3 y 4.
  - Polígono industrial UA-11A y UA-11B.
  - Polígonos de ensanche de las NN.SS. años 79 y 90: Los Charcones, Pozo Nuevo, Carretera Fuente el Saz con c/ Juan Carlos I y c/ Ronda de Mesones, Eras de Abajo, Cuatro Caminos, Mirador de la Nevera, Cerca Cuartana y Avenida de los Toreros con c/ Alcaldes de la Villa.
  - Polígonos de Montecalderón, Las Colinas, El Coto, Los Arenales, Valdelosllanos, Nuevo Mesones Lago del Jaral.
- .../...

#### 2.7.4 Proceso de edificación



\*Contenido de los proyectos.

El contenido de estos proyectos se ajustará a las condiciones establecidas:

- A las condiciones generales de usos urbanísticos y de edificación y protección del medio ambiente establecidas en las Normas Urbanísticas.
- A las Normas particulares del Suelo Urbano del Capítulo 8, y las que resultan de las Normas Particulares que se aprueben en los planeamientos de desarrollo.
- A las Normas del Suelo Rústico del Capítulo 10 de las presentes Normas.
- Y a la regulación de las Normas de los Catálogos que constituyen el Documento III del Plan General.

#### 4.3.4 Elementos especiales del viario urbano

c) Fondos de saco.

Solo se permitirán fondos de saco en calles secundarias o interiores y siempre que su longitud sea inferior a 100 m, salvo que cuente con la debida justificación respecto al tránsito rodado, el servicios de incendios o el acceso peatonal.


Los radios mínimos de giro en fondo de saco serán de 9 metros, en áreas residenciales, y de 12 m en áreas industriales, medidos respecto del eje del viario.

5.- Regulación general de la edificación.

5.3 Características tipológicas de la edificación

5.3.2.- d) en función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres.

- Conjuntos integrados: CI.

Corresponde a aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de forma que, en una parte -que no deberá ser inferior al 50% de la parcela mínima-, se ubica el edificio y la otra porción se integra en una zona común con otras porciones de diferentes parcelas, quedando adscritas, las dos porciones de casa parcela, de forma inseparable, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad. El conjunto de parcela con estas características constituirá la delimitación del conjunto integrado, que, a los efectos de aplicar las condiciones de aprovechamiento y diseño urbano, se configura como una parcela urbanística única, sin perjuicio de su subdivisión en los términos de superficie mínima que se regula en casa zona de ordenanza. 

La configuración jurídica de los conjuntos integrados se realizará mediante la constitución de un conjunto inmobiliario que regule todas las condiciones estatutarias necesarias para su ejecución, mantenimiento y conservación, incluyendo los viarios interiores y todos sus elementos de urbanización tanto en suelo como en subsuelo, que serán costeados por los propietarios del conjunto.

5.4 Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas.

5.4.3 líneas de edificación.

Retranqueos:

Son las distancias que existen en las edificaciones abiertas, entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela entro de las cuales no puede edificar sobre rasante.

Se permitirá la utilización bajo rasante en las zonas de retranqueo a los linderos siempre que se realicen con plantas sótanos, que queden separadas del linderos un mínimo de un metro (1 m) y se diseñe su cubierta de forma que pueda ajardinarse. El límite máximo de ocupación bajo rasante se define en las Normas Particulares de cada zona de ordenación urbanística del Plan de Ordenación Municipal.

## 5.6 Características de las edificaciones.

### 5.6.2 Plantas de la edificación

#### - Altura libre de planta.

Es la distancia de elementos de acabado existente entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo.

La altura libre mínima será:

+ En plantas de pisos 2,50 m.



+ En planta baja no residencial 2,80 m, sin perjuicio de la normativa sectorial que sea de aplicación en función de los usos.

Esta altura podrá reducirse a 2,50 m para los locales comerciales destinados a actividades inocuas de pequeño comercio, oficinas, despachos profesionales y servicios asimilables a los anteriores, por desarrollarse con cita previa y permanecer los ocupantes sentados, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1º.- La superficie útil del local será inferior a 50 m<sup>2</sup>.

2º.- El aforo máximo será inferior a 10 personas.

+ En planta sótano 2.20 m.

### 5.6.7 Elementos provisionales

#### \* Rótulos

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachada en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.

Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre de 2,70 m, desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.

Los rótulos deberán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitado su alto a 60 cm, no pudiendo sobrepasar más de 10 cm del paramento de fachada.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitado su ancho a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 10 cm del paramento de fachada.

## 5.8 Características de los elementos complementarios a la edificación

### 5.8.1 Cerramientos y movimientos de tierras de las parcelas

#### \* Cerramientos de parcela



- Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.

Las parcelas de edificaciones sujetas a las normas de la ordenanza zonal residencial unifamiliar se podrán cerrar a frente de calle y a linderos con cerramientos ciegos, hasta una altura máxima de 1,5 m, y, el resto, hasta 2,5 m de altura máxima total, con entramado metálico o cerramiento diáfano que podrá cubrirse con cubierta vegetal, brezo o cañizo.

En el casco antiguo y en el desarrollo interior de los conjuntos integrados, la altura se ampliará hasta 2 y 3 metros, respectivamente.

En todos los casos, el zócalo ciego será construido con un acabado decoroso, similar al de la fachada de la edificación principal y, en todo caso, quedarán prohibidos el ladrillo tosco, el bloque de hormigón tosco y los materiales que, a tales efectos, se señalan en el punto 8.5.2 g) condiciones estéticas de la zona residencial.

A efectos de su situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las



alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.

Los cerramientos deberán contar con drenaje a lo largo del muro del zócalo de división y conectado al saneamiento general exterior de la parcela, siempre que pueda resolver la evacuación por gravedad, o exista acuerdo entre colindantes, en caso contrario.

- Escalonamiento del cerramiento. No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,5 m, por razón de los desniveles del terreno o la acera.
- En los casos de obra de urbanización nueva, el diseño del saneamiento deberá garantizar la evacuación del aguas en el punto más desfavorable de la parcela.
- Portones de entrada. El ancho mínimo para vehículos será de 2,50 m de hueco libre y de 1 m para personas. La altura máxima será de 2 m y deberán abrir hacia el interior de la parcela.



#### 5.8.2 Edificaciones auxiliares exteriores.

- Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio y se construyen con posterioridad a su terminación, se ubican en las parcelas para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio o estancia.

Estas edificaciones podrán ser de dos tipos:

##### a) Actividades afectadas por el art. 590 del Código Civil:


- Invernaderos.
- Perreras
- Barbacoas.
- Depósitos aéreos de agua, gasóleos, etc.

##### b) Actividades inocuas:

- Garajes.

- Estacionamientos.
- Conserjerías.
- Trasteros.
- Almacenes.
- Cenadores.
- Leñeras.
- Cerramientos de piscinas.

El primer caso deberán cumplir retranqueos obligatorios a linderos, conforme a lo establecido en el articulado de dicha legislación, o los que especifiquen normativas sectoriales en cada uno, siendo el mínimo 2,00 m.

- Las edificaciones auxiliares exteriores quedarán reguladas, para los diferentes grados  de ordenanza, como se detalla:

En los Grados RU1 y RU2:

- Se podrán alinear a calle y suprimir los retranqueos a linderos, siempre y cuando:
  - La longitud de la fachada no supere los 4 m.
  - Su superficie sea inferior a 30 m<sup>2</sup>.
  - No estén afectadas por lo dispuesto en el artículo 590 del Código Civil.

En los Grados RU3, RU4 y RU5:

- Con carácter general, los retranqueos mínimos a calle y linderos podrán ser de 3 m.
- Podrán reducir esta distancia con acuerdo expreso del colindante, siempre y cuando no estén afectadas por lo dispuesto en el art. 590 del Código Civil.
- La superficie máxima construida será de 30 m<sup>2</sup>, para que la edificación pueda ser considerada como edificación auxiliar.
- No se permitirá, en ningún caso, el uso residencial para dichas edificaciones.

- La altura máxima no será superior a 3,00 metros y 3,50 metros a cumbre (en caso de existir), medidos con respecto a cualquier punto del terreno.
- Se exceptúan de los retranqueos a calle las conserjerías y los estacionamientos no cerrados.

Se añade un nuevo epígrafe al capítulo 5.8 de las Normas Urbanísticas.

#### 5.8.6 Placas solares y otros elementos generadores de energías limpias renovables

- En suelo urbano este tipo de instalaciones computarán ocupación de parcela, en los casos en los que se instalen en la superficie de la misma no ocupada por la edificación.
- No podrán invadir, en ningún caso, los retranqueos establecidos en cada una de las zonas de ordenanza.
- No computarán, a ningún efecto, si son colocadas dentro del volumen edificatorio.
- En cualquier caso, serán instaladas de manera que no produzcan destellos ni brillos y que no deslumbren desde la vía pública.
- Las instalaciones que se ubiquen sobre la cubierta del edificio en parcelas residenciales no se levantarán con respecto al plano de la misma, o se cubrirán con elementos decorativos integradores que las oculten, sin superar, en ningún caso, los volúmenes máximos permitidos en la normativa zonal.
- La instalación de placas solares u otros elementos generadores de energías limpias renovables en parcelas residenciales se autorizará a efectos de autoconsumo, permitiéndose la venta o cesión del excedente de energía generada a la compañía suministradora, únicamente, para los casos en que no se requiera la realización de ningún tipo de obra en infraestructuras públicas exteriores.
- Con carácter general, se deberán justificar los aspectos estéticos de las instalaciones con un proyecto de integración.

### 6.6 Grupo III- Uso de servicios.

#### 6.6.1 Condiciones generales de los usos de servicios

Locales de servicios.




Se entiende por local de servicios los espacios públicos destinados a la compraventa al por menor, o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionada de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas

Condiciones que deben reunir:

.../...

El punto 11.

Los comercios que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unido a este por amplias escaleras o aberturas, cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del 15% de la planta sótano.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo desde la vía pública y la altura libre del local será la que determine la norma administrativa que regule su uso concreto y, en todo caso, se estará a lo dispuesto en el punto 5.6.2  “altura libre de planta”.

Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de la planta baja y deberán tener su acceso a través de esta, mediante una escalera cuyo ancho será superior a 1,20 metros, excepto cuando se trate de locales en edificios de uso exclusivo.

#### 6.6.2 Tipo de usos de servicios

##### TIPO 1.- USOS COMERCIALES: C.

Corresponde a los usos ubicados en edificios, locales y espacios destinados al suministro directo de productos al público mediante ventas al por menor.

\*Condiciones específicas de los usos comerciales.

Servicios de aseo.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 200 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; por cada 100 m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a 100 m<sup>2</sup>, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán,


como mínimo, de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

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

Las cabinas y antevestíbulos que les dan acceso, tendrán unas dimensiones mínimas de 1,00 - 1,20 metros libres.

Deberán cumplirse las condiciones específicas del apartado 5.7.1 de las presentes normas y la normativa vigente de accesibilidad.

#### TIPO 4.- SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL: EC.

Corresponden a los ubicados en edificios, locales o superficies destinados a prestar servicios a los ciudadanos de carácter similar a los conceptuados como equipamiento dotacionales, pero con una connotación lucrativa, desarrollados principalmente por la iniciativa privada. 

##### Subtipo 4.3.- Equipamiento Comercial Recreativo

\* De relación: EC-RR.

Bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, pubs, clubes, bares especiales, etc.

- Con excepción de la zona de ordenanza de Actividades Económicas y la zona comercial del polígono Los Arenales, en todas las zonas de ordenanza y las zonas de equipamiento situadas en el interior de los polígonos con uso global residencial, queda prohibida la instalación y apertura de locales destinados a discotecas, pubs, clubes, bares especiales y similares, que tengan un horario de apertura y cierre de local especial.

- Cuando se comunique un cambio de titularidad para alguno de los usos antes descritos, se le exigirá para su autorización el cumplimiento de la normativa vigente para este tipo de actividades en el momento de notificar el cambio.

#### 8.5 Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística

##### 8.5.1 Zona Residencial de Casco Antiguo (CA).


#### A) Ámbito de aplicación.

Esta Norma se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como zona de Casco Antiguo (CA), y está constituido por el área correspondiente al núcleo o núcleos primitivos de población susceptibles de especial valoración histórica, artística y ambiental.

#### B) Carácter de zona.

Corresponde a superficies del núcleo primitivo de la población, cuya parcelación es muy irregular, desarrollada predominantemente en edificaciones cerradas y edificaciones adosadas que constituyen la trama urbana característica del núcleo primitivo, y zona de alto grado de consolidación, destinadas al uso predominante residencial unifamiliar.

#### C) Condiciones de diseño urbano.

- Parcela mínima. No se señala parcela mínima, pero sí la condición de que la parcela  tenga, como mínimo, 3,5 m al frente de la calle.

- La tipología de edificación será cerrada o alineada a calle y agrupada, a lo largo de la misma, y definida por el fondo máximo edificable medido desde la libre alineación oficial.

- Se podrán retranquear las edificaciones un máximo de 3 metros de la alineación de calle, siempre y cuando las medianerías vistas de los edificios colindantes sean tratadas como fachadas por el propietario del solar, en el caso de que existan, o, en caso contrario, presente ante el Ayuntamiento compromiso escrito con los colindantes en que se obliga a realizar el acabado de las medianerías.

- Se redactará un Plan especial de peatonalización de los cascos antiguos de El Casar y Mesones por el Ayuntamiento.

#### D) Condiciones de aprovechamiento.

- Fondo máximo edificable: 20 metros, medidos desde la alineación oficial

- Altura máxima: 7 metros o 2 plantas mas bajo cubierta.

- Las edificaciones auxiliares de los patios de parcela tendrán una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y una altura máxima de una planta o 3 metros.
- No se permitirá, en ningún caso, el uso residencial.
- Las condiciones estéticas serán las indicadas en el punto f).
- Podrán adosarse a los linderos, siempre que no estén afectadas por lo dispuesto en el art. 590 del Código Civil.
- En el caso de no consumir el fondo edificable máximo, a pesar de tener parcela suficiente para ello, el volumen permitido en cuanto a la altura será el que resulte de la envolvente teórica máxima en el fondo total.

#### E) Condiciones de uso.

Uso principal: Residencial unifamiliar (RU).



Usos compatibles:

- Residencial multifamiliar (RM)
- Residencial especial (RE), Equipamiento Comercial de Bienestar Social/ Equipamiento Comercial Sanitario.
- Industria Almacén (A), hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Industria Taller (IT), hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie edificada. No producirán molestias de ningún tipo, ni ruidos ni olores, etc., al vecindario y quedará prohibidas todas las actividades sujetas al RAMINP.
- Uso Terciario (T), hasta 100 personas de ocupación y 2.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.
- Uso Comercial (C) desarrollado en plantas bajas.
- Uso de Equipamiento Comercial (EC), en plantas bajas o edificio exclusivo.
- Usos de Equipamiento Dotacional (ED), con aforo máximo de 200 personas y 2.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

- Todos aquellos usos de servicios de infraestructuras que el Ayuntamiento requiera para la prestación de los servicios urbanos. Se permiten como usos auxiliares de la edificación, incluidas las piscinas.

Usos prohibidos:

Resto de usos.

F) Condiciones estéticas.

- La composición de los huecos de fachada deberán ser similares a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas, pero predominando la dimensión vertical.

Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:

- Ladrillo visto.

- Chapado de piedra.



- Revestimiento monocapa o pinturas en tonos blancos u ocre.

- Quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo ser todas inclinadas, permitiéndose únicamente azoteas de dimensiones no superiores a 3 m de largo por 2 m de fondo.

- El acabado de cubierta deberá ser siempre en teja tradicional de cerámica curva tipo árabe, recuperada en las cobijas, pudiendo ser envejecida en la canal.

- Los emboquillados del alero y los remates de cumbre utilizarán mortero bastardo teñido en masa, siguiendo las tonalidades características de la localidad.

- Queda prohibida la teja mixta, plana y de hormigón.

- Quedan prohibidos los acabos de cubierta en fibrocemento.

- Las puertas de garaje, cochera o almacén abrirán hacia dentro.

- Los canalones deberán quedar empotrados en los últimos 3 metros de su longitud y conectados al interior de la edificación.

- Quedan prohibidos las mansardas o cualquier otro elemento (que no sean chimeneas o casetones de ascensores) por encima de la envolvente máxima del edificio.



### 8.5.2 Zona Residencial Unifamiliar (RU).

#### a) Ámbito.

Esta Norma será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de ordenación como Zonas Residenciales Unifamiliares.

#### b) Carácter de la zona.

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan, en su mayoría, bajo régimen de edificaciones abiertas y se destinan, predominantemente, a usos de vivienda unifamiliar.

#### c) Grados:

En función del tamaño mínimo de la parcela, establecen los siguientes grados:

RU1 parcela mínima 100 m<sup>2</sup>.



RU2 parcela mínima 200 m<sup>2</sup>.

RU3 parcela mínima 400 m<sup>2</sup>.

RU4 parcela mínima 700 m<sup>2</sup>.

RU5 parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>.

- Será vinculante la parcelación procedente de los proyectos de reparcelación y equidistribución aprobados con anterioridad al presente Plan, y las parcelas no podrán ser objeto de división, únicamente se permitirán divisiones cuando una parcela, o varias agrupadas, se dividan en parcelas con superficies mayores que la media de la urbanización. En estos casos, las condiciones de aprovechamiento se aplicarán sobre las nuevas parcelas.

- En el Polígono Valdelosllanos, se respetará el frente mínimo de las parcelas conforme establece el Proyecto de Reparcelación aprobado en fecha 8 de septiembre de 2010.

- La condición de parcela mínima no será menoscabo de poder aplicar las condiciones de excepción que se regulan en el apartado h) sobre conjuntos integrados.

- Se podrá incrementar la densidad, sin aumentar la edificabilidad que corresponda al grado de ordenanza, siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- 1.- Que se actúe sobre manzanas completas donde no se haya consolidado ninguna edificación y cuya superficie sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- 2.- Justificar, costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios e incluso la ampliación de las redes generales, si fuera necesario, como consecuencia del citado aumento de densidad residencial.
- 3.- De deberá instrumentar a través de un Plan Especial. En este documento, se deberá cuantificar el aumento del número de viviendas previsible, el aumento poblacional, la suficiencia de recursos hídricos y los estándares dotacionales públicos establecidos en el Reglamento de Planeamiento y, en concreto, la reserva para uso educativo.

La actuación se desarrollará en tipología edificatoria de conjuntos integrados, cumpliendo todos los requisitos establecidos es el apartado 8.5.2 h), excepto en la tipología de la parte interior del conjunto, que constituye porción independiente privativa, que será la siguiente:



<b>Tipología</b>	<b>Parcela mínima</b>	<b>Retranqueo a calle</b>	<b>Retranqueo a linderos</b>	<b>Frente mínimo</b>
Abierta pareada o adosada	250 m <sup>2</sup>	5 m	3/0 m*	6 m
*cuando exista adosamiento				

d) Condiciones de tipología y diseño urbano.

Se establecen las siguientes condiciones para cada tipología:

<b>Grado</b>	<b>Tipología</b>	<b>Retranqueo a calle</b>	<b>Retranqueo a linderos</b>	<b>Frente mínimo</b>

RU1	Abierta y agrupada	3 m	3/0 m *	5 m
RU2	Abierta y agrupada o pareada	3 m	3/0 m*	6 m
RU3	Abierta y aislada o pareada	5 m	3/0 m*	10 m
RU4	Abierta y aislada *	5 m	3 m	15 m
RU5	Abierta y aislada *	5 m	5 m	20 m

Singularidades.

- Se podrá modificar el frente mínimo, cuando esté debidamente justificado por la titularidad histórica de las parcelas.

- \*En el grado RU1 se prescindirá de retranqueo en las parcelas menores de 200 m<sup>2</sup>.

En las parcelas mayores de 200 m<sup>2</sup> si se construyen edificaciones abiertas y aisladas, deberán guardar un retranqueo a todos los linderos de 3 m. Todo lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil sobre servidumbres.

\* En los grados RU1, RU2 y RU3, en las parcelas con frente inferior a 13 m, la tipología edificatoria será obligatoriamente pareada o adosada.

- Se podrán parear las edificaciones en cualquier tipo de parcela, cuando se presente proyecto conjunto o se aporte acuerdo por escrito de adosamiento con el colindante afectado.

- En todo caso, las medianerías vistas se tratarán como fachadas.

- Se podrán realizar viviendas adosadas en las manzanas consolidadas, con parcela inferior y zonas comunes, siempre y cuando el número total de viviendas y la



superficie de parcelas en su conjunto sean equivalentes a las fijadas por la norma particular correspondiente, justificándolo mediante Estudio de detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de edificación.

- En los grados RUI y RU2, en las parcelas actualmente existentes con un fondo menor de 12 m, se podrá reducir el retranqueo a calle.

- En el grado RUI, se podrá prescindir del retranqueo a calle cuando se realice en la totalidad del tramo de calle correspondiente a la manzana.

- En el polígono Valdelosllanos, se podrá reducir el retranqueo hasta un mínimo de 3 m, para todas aquellas edificaciones que se acredite que son anteriores a la aprobación de este Plan y se pretenda su legalización, en los términos previstos en el apartado 2.10.2 de estas Normas Urbanísticas.

- Se permitirán soluciones de conjuntos integrados, en los términos que regula el apartado h).



- Se permitirán las soluciones de diseño urbano de la norma particular de casco antiguo (CA), y el uso de vivienda multifamiliar, cuando expresamente se autorice en la ficha de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable, mediante la realización de Planes de mejora, con el incremento máximo de viviendas que se establezca, siempre y cuando se destine el incremento de viviendas, que se produzca con esta ordenación, únicamente a viviendas con algún tipo de protección.

e) Condiciones de aprovechamiento.

<b>Grado</b>	<b>Edificabilidad</b>	<b>Ocupación máxima</b>
RU1	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	80%
RU2	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> *	60%*
RU3	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40%
RU4	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30%
RU5	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	25%

Excepciones:

\*La edificabilidad será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en los polígonos de ensanche provenientes de las NNSS del año 79 y 90, para los que esté determinado este grado de ordenanza según se establece en el punto 2.6.- “polígono” y planos de información 3.1, Ordenación 3.1 y Calificación detallada Ord.2.1.3; Ord.2.1.4; Ord.2.1.7.

\*En los Polígonos de ensanche S-1, S-2, S-12, S-3 y S-4, la edificabilidad máxima de parcela será de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima de 50%.

- La edificabilidad y ocupación permitida a cada parcela dependerá de su superficie, de tal modo que le corresponderá una superficie edificable y una ocupación comprendida entre las asignadas a las parcelas de un grado inferior y superior, en la misma proporción que corresponda a su diferencia de superficie, con las salvedades que el regulan en el apartado h).

\*Ejemplo de cálculo para una parcela de 485 m<sup>2</sup>.de superficie:

<b>Parcela de 485m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie de grado</b>	<b>Sup. edificable</b>	<b>Sup. ocupable</b>
Grado inferior	400 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
Grado superior	700 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
Diferencias de superficies	300 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>
485-400	85 m <sup>2</sup> 20,83%	8,5 m <sup>2</sup> 28,3 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup> 28,3 m <sup>2</sup>
Cuantificación final		188,5 m <sup>2</sup>	174 m <sup>2</sup>

- Los movimientos de tierras no podrán superar la alteración del terreno natural en más de 1 metro.

- Los cerramiento de parcela deberán realizarse en materiales similares a los de la fachada de la edificación principal, con las condiciones de diseño que se regulan en el apartado 5.8.1 de estas Normas.

Altura máxima: Será de 2 plantas o 6,50 metros, medidos a la cara inferior del alero, desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación.

- Cuando la topografía de un solar o parcela tenga una inclinación entre las líneas de fachada superior al 15%, la altura máxima, en el punto más desfavorable, podrá alcanzar 7 metros y escalonarse la edificación sin superar esta altura en ningún punto, excepto en las entradas de garaje que se encastran en el terreno natural, en una longitud de fachada no superior a 4,50 m.

- Las edificaciones auxiliares exteriores respetarán los criterios estéticos establecidos en el punto g) de esta ordenanza.

- Para el resto de parámetros se estará a lo dispuesto en el punto 5.8.2 de estas Normas.

f) Condiciones de uso.

Usos principales.



- Residencial unifamiliar (RU)

Se admiten, asimismo, como usos auxiliares de la edificación residencial, las edificaciones exteriores indicadas en el punto 5.8.2, las piscinas y pistas deportivas de uso particular.

- Excepciones:

No se permite la construcción de frontones dentro de las parcelas en los grados RU1 y RU2.

Queda prohibida la construcción de pozos ordinarios artesanos o de cualquier otra clase, para extracción de aguas por particulares, ni su explotación.

Queda prohibida la construcción de pozos negros, fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.

Todos los servicios estarán conectados a las redes generales de infraestructuras.

Queda prohibida la colocación de anuncios, que no cumplan los criterios establecidos en la ordenanza reguladora específica de estos soportes, los postes o castilletes para depósitos de agua y otros usos.

Usos compatibles.

\* En los Polígonos de Ensanche de Casco, se permitirán los establecidos como tales en la zona de Casco Antiguo, excepto el Residencial multifamiliar y Residencia especial.

Usos complementarios:

\* En los polígonos con un uso global residencial S-1, S-2, S-12, S-3 y 4, El Coto, Los Arenales, Las Colinas, Montecalderón, Valdelosllanos, Nuevo Mesones y Lago del Jaral, se permitirán:

- Usos terciarios en Categoría 1.<sup>a</sup> y uso de Equipamiento Comercial Sanitario restringido a consultas de atención primaria o especializada de carácter extra-hospitalario, centros de promoción de la salud y clínicas dentales, con las mismas limitaciones establecidas para el uso terciario y deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:



a) La edificabilidad máxima destinada a estos usos no podrá superar el 50% de la atribuida al total de la parcela que, en ningún caso, podrá ser superior a 200 m<sup>2</sup> construidos, con lo que no pueden darse de forma aislada.

b) Su aforo será igual o inferior a 10 personas.

c) La superficie destinada a los usos complementarios no podrá tener un acceso independiente al de la vivienda.

d) Sin perjuicio de lo anterior, el uso complementario deberá cumplir el resto de condiciones específicas de estos usos establecidas en el POM y en la legislación sectorial aplicable a cada área.

\*Con carácter general, se permitirán aquellos usos de servicios públicos que el Ayuntamiento pueda requerir en un solar determinado, por motivos de utilidad pública o interés social, con la única excepción de cementerio.

- La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Usos prohibidos.

Resto de usos.

g) Condiciones estéticas.

- La composición arquitectónica de los edificios será libre, pero se tendrán en cuenta las afecciones exteriores en lo referente a las condiciones estéticas de las cubiertas, que comporta la cercanía de las zonas colindantes al Casco Antiguo y, en todo caso, a los polígonos de ensanche, sin perjuicio de las comprendidas dentro de la panorámica de vistas que se protege específicamente en el Catálogo del Plan.



- En todo caso, quedan prohibidos los siguientes materiales de acabados:

- En las fachadas, la piedra pulimentada, las plaquetas de colores llamativos, las plaquetas vitrificadas y las pinturas de color detonante.

- En cubierta, los plásticos, los aluminios, y cubiertas metálicas y de fibrocemento.


- No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y el paisaje.

h) Conjuntos integrados.

Las actuaciones que se desarrollen en tipología edificatoria de conjuntos integrados se podrán desarrollar con libertad de diseño, constituyendo parcela urbanística la delimitación de cada conjunto integrado, a los efectos de aplicar las condiciones de aprovechamiento, tipología y diseño urbano, cumpliéndose, en todo caso, las siguientes condiciones:

- La parte de las parcelas interiores del conjunto que constituye porción independiente deberá tener una superficie superior al 30% de la parcela mínima que establezca la ordenanza de Zona.



- La disposición de las edificaciones, en relación a otros edificios, se podrá realizar de forma aislada, adosada o agrupada en horizontal o en vertical, sin superar, en ningún caso, la altura máxima, ni la edificabilidad máxima aplicable al conjunto de la parcela.
- Los proyectos de edificación de los conjuntos integrados a nivel de proyecto básico se deberán realizar y presentar para la totalidad de la parcela, sin perjuicio de su ejecución por fases.
- La ordenación interior de urbanización privada garantizará la accesibilidad de los aparcamientos, a las edificaciones y los sistemas de extinción de incendios y de evacuación de urgencia.
- Para el control de acceso, se permite realizar cerramientos opacos en todo el límite exterior del conjunto integrado.
- Deberán justificarse las condiciones de diseño de urbanización establecidas en el conjunto, debiendo incorporar todas sus características de forma simultánea a los  proyecto de edificación.
- A efectos de su ejecución, cuando las obras se realicen por fases, deberán constituirse, en el momento de la concesión de las licencias, las garantías suficientes para la ejecución de la totalidad de la urbanización interior, y de las zonas comunes del conjunto integrado.
- Se exigirá aportar, en la solicitud de licencia al Ayuntamiento, la organización jurídica del conjunto, de modo que contemple el procedimiento de conservación interior, definiéndose estos extremos simultáneamente a la formulación del proyecto de edificación general para todo el conjunto integrado y, en todo caso, se estará a lo dispuesto en el punto 5.3.1 que trata esta tipología.

Al final del punto 8.5.2 Zona residencial unifamiliar, se reproducirá esta normativa como apartado

- i) Ordenanza de aplicación en el ámbito del Plan Especial Los Enclaves de El Coto.
  - a) Ámbito.

Esta norma será de aplicación a las superficies grafiadas en el documento de Plan Especial Los Enclaves de El Coto, aprobado definitivamente por la Comisión

Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara de fecha 14/12/2010.

\*Se corresponde con las parcelas de origen n.º 2071, 2162, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2210, 2211, 2218, 2226, 2227, 2228, 2253, 2294, 2295, 2296, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2345, 2346, 2347, 2352, 2361 y 2362, del Plan Parcial de la urbanización, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Guadalajara el 16 de mayo de 1997.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y se destinan a uso de vivienda protegida en régimen de VPOPC (Viviendas de protección oficial de precio concertado).

c) Condiciones de tipología y diseño urbano.

	Tipología	Parcela mínima	Retranqueo a calle	Retranqueo a lindero	Frente mínimo
RU3*	Abierta, pareada o adosada	250 m <sup>2</sup>	5 m	3/0* m	6 m

\* Cuando exista adosamiento

La condición de parcela mínima no será menoscabo de poder aplicar las condiciones de excepción que se regulan en el apartado g) sobre los conjuntos integrados.

Singularidades.

- Se deberán presentar proyectos conjuntos de edificación, al ser la tipología pareada.
- Se permitirán soluciones de conjuntos integrados, en los términos que regula el apartado g).
- Se podrán realizar segregaciones o agrupaciones de varias parcelas a través del instrumento urbanístico correspondiente.

d) Condiciones de aprovechamiento.

- La edificabilidad máxima en el conjunto de los solares afectados por el grado RU3\* de la ordenanza es de 6.440 m<sup>2</sup>.
- La ocupación máxima de parcela será de un 50%.
- El número máximo de viviendas, en el conjunto de las parcelas afectadas por el grado RU3\*, será el resultado de aplicar las condiciones de la presente ordenanza.
- La altura máxima será de 2 plantas o 6,50 metros, medidos a la cara inferior de alero, desde cualquier punto del terreno en contacto con la edificación.
- Cuando la topografía de un solar o parcela tenga una inclinación entre las líneas de fachada superior a un 15%, la altura máxima, en el punto más desfavorable, podrá alcanzar 7 metros y escalonarse la edificación sin superar esta altura en ningún punto, excepto en las entradas de garaje que se encastran en el terreno natural, en una longitud de fachada no superior a 4,50 m.

e) Condiciones de uso.

Usos principales.

- Residencial unifamiliar (RU).
- Se admiten asimismo, como usos auxiliares de la edificación residencial, los de piscinas, pistas deportivas y garajes.
- La superficie de parcela no ocupada por la edificación se considera afectada de modo permanente al uso libre de accesos o superficies verdes o deportivas privadas, sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida, con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

Usos prohibidos.

- Construcción de pozos ordinarios artesanos, o de cualquier otra clase, para extracción de aguas por particulares, ni su explotación.

- Construcción de pozos negros, fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.


- Colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de agua u otros usos.

f) Condiciones estéticas.

- La composición arquitectónica de los edificios será libre.

- Los cerramientos de parcela deberán realizarse en materiales similares a los de la fachada de la edificación principal, con las condiciones de diseño que se regulan en el apartado 5.8.1 de las Normas Generales de Edificación del POM de El Casar.

- En todo caso, quedan prohibidos los siguientes materiales de acabados:

- En fachada, la piedra pulimentada, las plaquetas de colores llamativos, las plaquetas vitrificadas y las pinturas de color detonante. 

- En cubierta, los plásticos, los aluminios y cubiertas metálicas y las cubiertas de fibrocemento.


- No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y el paisaje.

g) Conjuntos integrados.

- Las actuaciones que se desarrollen en tipología edificatoria de conjuntos integrados se podrán desarrollar con libertad de diseño, constituyendo parcela urbanística la delimitación de cada conjunto integrado, a los efectos de aplicar las condiciones de aprovechamiento, tipología y diseño urbano, cumpliéndose en todo caso las siguientes condiciones:

- La parte de las parcelas interiores del conjunto que constituye porción independiente privativa deberá tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup>. Queda excluido de esta circunstancia el viario privado.

- En las parcelas independientes privativas, se podrá superar la ocupación establecida, siempre y cuando esta no se supere en la totalidad del conjunto.

- La disposición de los edificios en relación a otros edificios se deberá realizar de forma adosada o pareada, sin superar en ningún caso la altura máxima.
- Los proyectos de edificación de los conjuntos integrados a nivel de proyecto básico se deberán realizar y presentar para la totalidad del conjunto, sin perjuicio de su ejecución por fases.
- La ordenación interior de urbanización privada garantizará la accesibilidad de los aparcamientos, a las edificaciones y los sistemas de extinción de incendios y de evacuaciones de urgencia.
- Para el control de acceso, se permite realizar cerramientos opacos en todo el límite exterior del conjunto integrado.
- Deberán justificarse las condiciones de diseño de urbanización, establecidas en el conjunto, debiendo incorporar todas sus características de forma simultánea a los proyectos de edificación. 
- A efectos de su ejecución, cuando las obras se realicen por fases, deberán constituirse, en el momento de la concesión de las licencias, las garantías suficientes para la ejecución de la totalidad de la urbanización interior y de las zonas comunes del conjunto integrado.
- Se exigirá aportar, en la solicitud de licencia al Ayuntamiento, la organización jurídica del conjunto, de modo que contemple el procedimiento de conservación interior, definiéndose estos extremos simultáneamente a la formulación del proyecto de edificación general para todo el conjunto integrado.

### 8.5.3 Zona de actividades económicas.


#### a) Ámbito.

Se aplicará esta norma en las superficies grafiadas en el plano de ordenación como zona de actividades económicas.

#### b) Carácter de la zona.

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta y aislada y se destinan, predominantemente, a uso de industrias, con compatibilidad de usos comerciales y terciarios.

c) Condiciones de tipología y diseño urbano.

- La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Se permitirán la tipología de edificación abierta y aislada.
- Los retranqueos a calle y linderos serán, como mínimo, de 3 metros.
- Se podrán realizar construcciones agrupadas, bien sea pareadas o en hilera, siempre y cuando se cumplan las condiciones que se señalan para este tipo en las Normas Particulares de la zona residencial RU2.
- Se permitirán, igualmente, las edificaciones cerradas, aisladas o agrupadas siempre y cuando no queden medianerías vistas y se agrupen cumpliendo las condiciones anteriores. 
- Se respetará la parcela mínima establecida en el ámbito del antiguo Plan Parcial del Sector 11, y en cualquier otro Plan Parcial, que se entienda incorporado por haber sido aprobado con anterioridad.
- Se permitirán soluciones de conjuntos integrados, en los términos que regulan las Ordenanzas municipales, con una parcela mínima independiente igual o superior a 200 m<sup>2</sup>.

d) Condiciones de aprovechamiento:

- Eficabilidad máxima sobre parcela neta: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En todo caso, se respetarán en el polígono industrial UA-11A y UA-11B las condiciones de edificabilidad establecidas en su Plan Parcial: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s/ superficie lucrativa.

- Ocupación: 70%.
- La altura máxima será de 2 plantas o 9 metros.

e) Condiciones de uso.

Usos principales.

- Industria taller (IN-T), industria almacén (IN-A), industria de elaboración (IN-E).

Usos compatibles.

- Comerciales (C ) pequeños y medianos, usos terciarios (T) hasta 2.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable, equipamiento dotacional, y equipamiento comercial, servicios de infraestructuras, servicios urbanos y servicios de dotación de aparcamientos.

Usos complementarios.

Se permitirá una vivienda como guardería de la instalación, por cada 5.000 m<sup>2</sup> de edificación o superficies inferiores.

f) Condiciones estéticas.

Serán las que se establecen, con carácter general, en las Ordenanzas municipales.



g) Conjuntos integrados.

Se permitirán soluciones de conjuntos integrados con una parcela mínima independiente igual o superior a 200 m<sup>2</sup>.

8.5.5. Zona de equipamientos (EQ).

a) Ámbito de aplicación.

Se aplicará esta Norma a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Equipamientos Públicos y Privados.

b) Carácter de la zona.

Corresponde a superficies edificables desarrolladas con tipologías de edificación abiertas y aisladas, destinadas a usos que equipan y dan servicios a los ciudadanos.

c) Condiciones de tipología y diseño urbano.

Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.

También se permitirán los adosamientos entre diferentes parcelas, cuando se lleven a efecto de equipamiento con un proyecto único y edificación simultánea.


No se establece parcela mínima.

De modo general, la altura máxima de cornisa permitida será de 11 m y dos plantas más bajo cubierta, en las zonas de Casco, y con la misma altura que la zona residencial, cuando se sitúe en estas zonas.

Los retranqueos a calle y linderos serán de 3 metros.

#### d) Condiciones de aprovechamiento.

En el caso de equipamientos privados, la edificabilidad máxima y la ocupación será la misma que la que corresponde al uso global predominante en el ámbito urbanístico en el que se ubique, sin sobrepasar en ningún caso, la edificabilidad de la zona colindante o la media de las zonas del ámbito urbanístico al que pertenezca.

Los equipamientos públicos se regularán con las mismas condiciones mencionadas anteriormente en términos de edificabilidad y ocupación. En caso de que, en aras del  interés público, la edificación necesitara superar cualquiera de estos parámetros o aumentar la altura máxima permitida y número de plantas, se tramitará un Estudio de detalle que ordene y justifique el volumen necesario.

Cuando a juicio del Ayuntamiento, por insuficiencia del equipamiento en el municipio, o por ser de interés social su implantación y no existir suelos alternativos, los equipamientos públicos se podrán incrementar, en su aprovechamiento, un 50%.

#### e) Condiciones de uso.

Usos principales:

- Equipamientos dotacionales en todas sus categorías.
- Servicios de infraestructuras.
- Servicios urbanos en todas sus categorías.

\*En cuanto a los servicios de limpieza, solo están permitidos los centros de limpieza en edificios cerrados y acondicionados.

\*En cuanto a los depósitos temporales de residuos urbanos no peligrosos, deberán acreditar el cumplimiento de la normativa ambiental vigente en cada momento y las




determinaciones establecidas en el presente Plan de Ordenación Municipal, sobre todo, en lo que afecta al paisaje natural y urbano, arbolado y vegetación.

Usos compatibles.

- Equipamientos comerciales, excepto las actividades dedicadas a almacenaje o suministro de combustible, en cuyo caso, para poder ser calificadas como compatibles, se les exigirá cumplir con los siguientes requisitos:

- Deberán guardar una distancia superior a 200 metros radiales, medidos desde el centro de gravedad del área útil -entendida como zona de repostaje de combustible-, a la línea de propiedad de edificios de pública concurrencia con aforos iguales o superiores a 150 personas, centros docentes, sanitarios, religiosos y lugares destinados a almacenamiento de materiales potencialmente peligrosos.

- En cuanto a los usos Tipo 3. Residencias Especiales (RE), el equipamiento no podrá superar el 65% de la edificabilidad máxima permitida. 

- Usos Terciarios y Comerciales.

Usos prohibidos.

- El resto de usos.

f) Condiciones estéticas.

La composición será libre, si bien deberán adecuarse, la composición y materiales de fachada y cubierta, a soluciones que no desentonen de las zonas residenciales colindantes.

g) Conjuntos integrados.

Se permitirán conjuntos integrados a los efectos de la organización de diferentes usos en un espacio de parcela único.

8.5.7 Zonas verdes (ZV).

a) Ámbito de aplicación.

Estas normas se aplicarán en las superficies que se grafían en los planos de calificación como Zonas Verdes, que se distinguen, atendiendo a su titularidad, en públicas y privadas.

b) Carácter de zona.

Corresponde a superficies de dominio y uso público destinadas a juegos, recreo y expansión, protección de red viaria e instalaciones deportivas.

c) Condiciones de diseño urbano.

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas, en una proporción no inferior al 50% de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios destinados a juegos no serán inferiores al 10% de la superficie total y tendrán, cada uno, como mínimo 200 m de superficie y 10 m de diámetro, debiendo estar bien equipados con juegos diversos.



Las edificaciones auxiliares permitidas serán abiertas y aisladas, con retranqueo a calle y linderos de 5 m.

d) Condiciones de aprovechamiento.

La edificabilidad máxima será de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para aquellas edificaciones auxiliares de kiosco, caseta, con una superficie máxima construida, cada una de ellas, de 50 m<sup>2</sup> y una altura máxima de una planta de 3 metros.

e) Condiciones de uso.

Usos principales.

- Será el de recreo y expansión, con destino a parques, jardines y áreas peatonales, quitando los juegos infantiles.

- Se permitirán también, de acuerdo con las condiciones de diseño y aprovechamiento señalados, la confección de kioscos y casetas de bebidas para el uso de equipo comercial recreativo, mediante concesiones de carácter temporal.

Usos compatibles.

El uso de infraestructuras

Usos prohibidos.

Resto de usos.

8.5 Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística, se añade:

8.5.10 Zona de pasos peatonales (ZPP).

a) **Ámbito de aplicación.**

Esta norma se aplicará a las superficies grafiadas en los planos de calificación como Zonas de Paso Peadonales y está constituida por espacios libres no edificables, de dominio y uso público destinados al tráfico peatonal.

b) **Condiciones de los usos.**

Se establece como uso principal el uso de espacios libres, en los siguientes tipos y subtipos:



- Tipo 1.- Red Viaria en el subtipo 1.2: Red Viaria Urbana y en las categorías: 4.<sup>a</sup>.- Calles peatonales y 5.<sup>a</sup>.- Carriles de bicicletas.

Se establecen como usos compatibles con el principal

- Uso servicio de infraestructuras, exclusivamente en el caso de infraestructuras soterradas.

Se establecen como usos prohibidos, los restantes usos no mencionados expresamente.

c) **Condiciones de aprovechamiento.**

- En estas zonas no se permiten edificaciones, por lo que no se regulan estas condiciones.

d) **Condiciones de diseño urbano.**

- Las características de diseño de estas redes se efectuarán conforme se establece en las Normas Generales de Urbanización del POM de El Casar, para cada uno de los elementos que la componen, las cuales, en todo caso, cumplirán la normativa vigente en cada momento, garantizando las condiciones de accesibilidad y no discriminación

de las personas con discapacidad, para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

8.6 Cuadro Resumen de las Normas Particulares de Zona, se añadirá igualmente.

- Régimen de usos prohibidos.

En todas las zonas de ordenación en que se subdivide el suelo calificado, se añadirá un epígrafe por el cual se prohíben todos aquellos usos no citados expresamente en cada ordenanza como usos principales, compatibles y complementarios.

Usos prohibidos:

Resto de usos.

10.3 Régimen aplicable a todo el suelo rústico

10.3.4 Obras, instalaciones y edificaciones permitidas



En el suelo no urbanizable, solo se permitirán las obras, instalaciones y edificaciones señaladas en la legislación vigente.

Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones no comprendidas en dicha legislación y, en general, se prohíben las construcciones propias de áreas urbanas, así como todas aquellas afectadas a los usos que se declaran prohibidos en las normas de protección legislativa que les correspondan.

Se prohíbe la instalación de vallas, monopostes y cualquier otro tipo de soporte publicitario exterior. Solo se admitirán, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial, elementos que informen de los servicios vinculados con el uso de una infraestructura o actividad pública.

La superficie mínima para la instalación de placas solares en suelo rústico de reserva será, como mínimo, de 5 ha, que comprenderá una o varias fincas colindantes agrupadas. En todo caso, se guardará un retranqueo de 15 m a cada lindero y será responsabilidad del promotor la conexión con los sistemas generales, locales y con la red eléctrica general. En todo caso, se deberá cumplir lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, en el momento de concederse la licencia urbanística.

En El Casar a 2 de julio de 2014.– El Alcalde, Pablo Sanz Pérez.

Visto 41 veces

