

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

SANTA CRUZ DE LA ZARZA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 42.2 del T.R.L.O.A.T.U. y el artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la L.O.T.A.U., se procede a la publicación de la modificación puntual número 2 del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz de la Zarza, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en sesión de fecha 31 de marzo de 2011.

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 2 DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE LA ZARZA

ANEXO I

Documentación refundida de las Normas Urbanísticas

3. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

Artículo 4.3. Estructura de usos.

1. Las presentes normas urbanísticas prevén la siguiente estructura desagregada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente capítulo:

ESTRUCTURA DE USOS.

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCION
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		VIVIENDA	2ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		RESIDENCIA	3ª	RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelera) - R. Ancianos. - R. Religiosos. - Coleg Mayores. - Casas de Huéspedes (hasta 10 camas).
		VIVIENDA	4ª	VIVIENDA CON PROTECCION PÚBLICA
2.	TERCIARIO	COMERCIO	1ª	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES COMERCIALES DE REPARACION DE SERVICIO PUBLICO (Hasta 200 m2.) Unica razón comercial.
			2ª	LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m2.) Unica razón comercial.
			3ª	GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 1.500 m2.) Unica o varias razones comerciales.
			4ª	GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 2.500 m2.) Unica o varias razones comerciales.
			5ª	GRANDES CENTROS COMERCIALES (Más de 2.500 m2.) Unica razón comercial.
		HOSTELERO	6ª	INSTALACIONES HASTA 15 HABITACIONES Y 600 M2. (Incluidas instalaciones complementarias).
			7ª	INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2.500 M2. (Incluidas instalaciones complementarias).
			8ª	INSTALACIONES DE MAS DE 50 HABITACIONES Y MAS DE 2.500 M2. (Incluidas instalaciones complementarias).
			9ª	CENTROS DE ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, REUNION CAFES Y RESTAURACION, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTACULO NI HOSPEDAJE.

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCION
9.	USO AGROPECUARIO		1ª	CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVO.
			2ª	INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA.
			3ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACION.
			4ª	INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABULACION.

Artículo 4.4. Uso residencial.

1. Definición y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes clases y categorías:

Clase vivienda:

- Categoría 1.ª Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente desde el espacio público, que se asienten sobre una parcela aunque sea mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, o de escrituración «OB REM», pero que permitan diferenciar la propiedad de suelo, finca o solar, específico de cada vivienda, de la parcela o finca mancomunada en régimen de proindiviso. En ningún caso podrá realizarse mediante la apertura de viarios privados o públicos, salvo que trate de una Actuación Urbanizadora regulada por los artículos 113 y siguientes de la Ley 2 de 1998.

- Categoría 2.ª Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas en una sola edificación, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Clase Residencia:

- Categoría 3.ª Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc.

Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares excepto cuando estas se adosen a la principal y forme un continuo edificado.

Clase vivienda:

- Categoría 4.ª Vivienda con Protección Pública, que es la que destinada residencia habitual y permanente, cumpla las condiciones de uso, conservación, precio y calidad que establezca la Ley vigente, y sea calificada o declarada como tal por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones generales para todas las Categorías las siguientes:

A.- Vivienda exterior y seguridad.

Toda vivienda deberá ser exterior a efectos de condiciones ambientales y de seguridad. Se entenderá que una vivienda es exterior cuando al menos tenga una pieza que cumpla las condiciones de iluminación natural y visibilidad del apartado siguiente, considerando que el espacio exterior deberá ser vía pública o espacio privado abierto sobre vía pública con amplitud suficiente para permitir el acceso de vehículos de bomberos para dar servicio a la fachada a la que asome la vivienda. La separación entre espacio público y privado podrá tener un cerramiento fácilmente practicable en caso de emergencia.

A.- Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento. El alojamiento de viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

4.- Espacio libre de parcela.

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

5.- Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad recta de la edificación permitida por el Plan de Ordenación Municipal a partir de la alineación oficial exterior de la parcela o del retranqueo exigido. Se expresa en metros lineales y se medirá sobre la perpendicular a la alineación exterior en cualquiera de sus puntos.

En las parcelas en las que su superficie sea menor de cien (100) metros cuadrados, no se exigirá dicho fondo.

Con carácter general, en las zonas de casco urbano no consolidado se establece un fondo máximo edificable de veinte (20) metros aplicable a todas las tipologías residenciales salvo el caso de la edificación aislada, cuya regulación se establece por la fijación de los retranqueos.

Se exceptúa de dicho fondo los edificios industriales, las actuaciones sobre construcciones existentes, los usos terciarios y comerciales en planta baja y las actuaciones sobre casco urbano consolidado, donde prevalecerá la edificabilidad, la ocupación y la parcela edificable entre alineaciones, definida según las correspondientes ordenanzas.

3. Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determina el presente Plan de Ordenación Municipal según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

Las Ordenanzas específicas del Suelo Urbano o las que surjan del planeamiento de desarrollo podrán fijar limitación de la altura de la cumbre de la cubierta de la edificación.

La relación entre número de plantas y alturas de cornisa no podrán superar, en todo caso, los siguientes límites:

- 1 planta, 4,50 metros.
 - 2 plantas, 7,50 metros.
 - 3 plantas, 10,50 metros.
- ### 4. Altura libre de pisos.

Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran las siguientes plantas: Plantas sobre rasante.

- Planta baja:

Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal. Con referencia a la rasante oficial se situará sin superar un metro veinticinco centímetros (1,25 m.) por encima de la misma.

Su altura libre no será inferior a 280 cm. en zona de casco antiguo, ni inferior a 260 cm. en el resto de las áreas.

Si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea el residencial esta altura libre no será inferior a 300 cm.

Las alturas máximas de estas plantas se definen en la ordenanza correspondiente.

- Plantas altas o planta tipo:

Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 260 centímetros.

- Bajo cubierta o planta bajo cubierta:

Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta que computa como tal sobre rasante, y cuyo espacio se localiza entre el precitado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de esta.

A efectos del cómputo de edificabilidad total de la edificación que se considere, y si expresamente no se prohíbe dicho uso en la zona de ordenanza correspondiente, en los espacios bajo cubierta, se tendrá en cuenta como superficie edificada toda aquella que tenga una altura libre igual o superior a 1,50 metros, cuando dicha planta se viviera de uso independiente o se encuentre vinculada a la planta inferior como trastero, buhardilla, desván, o cualquier otro uso relacionado con el residencial.

La iluminación de estos espacios en el casco histórico sólo se permitirán en los faldones que no sean perceptibles desde la vía pública.

Plantas bajo rasante.

- Semisótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial, o en su defecto del terreno en contacto con la edificación, más de veinticinco centímetros (25 cm.) y menos de un metro (100 cm.). Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante -planta baja-, salvo, en terrenos con una pendiente natural superior a los 10° sexagesimales (17,63 por 100), donde la altura de referencia se tomará en el punto medio de la fachada.

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de un metro, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en

que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y la línea que defina la mitad del fondo edificado.

Su altura libre no será inferior a 250 centímetros.

- Sótano:

Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial, o en su defecto de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los veinticinco centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento, o elementos, constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 20° sexagesimales y máximas de 30° sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas. En la zona de Casco Antiguo esta posibilidad se restringe a la condición de que no se vean desde el viario y zonas públicas.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, etc, salvo que expresamente este prohibido el aprovechamiento bajo cubierta en las normas particulares de las zonas de ordenanza o en su caso normativa urbanística de los Planes Parciales que desarrollen los sectores previstos, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella ajustado a los valores descritos en el CTE. La cubierta tendrá una altura libre media suficiente para el uso previsto en su punto más desfavorable.

6. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

A.- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada en edificios singulares.

B.- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, y otros previstos por aplicación del CTE, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45° sexagesimales apoyado sobre la línea de altura máxima permitida en la fachada.

7. Pared medianera. Línea medianera.

Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianeras, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

9.- Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

A.- Se admiten rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros respecto de la línea de fachada.

B.- los zócalos podrán sobresalir 0,05 metros y deberán ajustarse a las condiciones estéticas de la zona de ordenanza que corresponda.

C.- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 6,00 metros, dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos del mismo de 3,00 metros y que tengan una longitud no superior a 4,00 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,40 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

D.- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,80 metros, con un máximo de 1/10 del ancho de calle. El vuelo no será inferior a 0,20 metros.

10. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los, siguientes tipos:

A.- En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60° sexagesimales a la alineación de la edificación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.

Artículo 8.8. ORDENANZA 1. CASCO ANTIGUO.

1. Ambito.

Se recoge delimitada en los planos de ordenación con las especificaciones que en ellos se recogen.

2. Definición y regulación.

Zona caracterizada por la fragmentación de la estructura parcelaria, desarrollo homogéneo y alto grado de ocupación, correspondiente al núcleo antiguo, y regula la edificación dentro de su ámbito.

3. Tipología dominante.

Edificación en manzana cerrada entre medianerías y adosada. Edificación en alineación de calle, con excepción de las zonas con definición de retranqueo.

4. Tipología compatible.

Mantenimiento de edificaciones aisladas en el casco. Podrá ser sustituida por edificación pareada o adosada, pero manteniendo, en estos casos, el retranqueo existente para no modificar la morfología consolidada ni provocar mayor densificación.

5. Parcela Edificable.

Se considera edificable cualquier parcela catastral existente que permita el desarrollo de una vivienda mínima, regulada en el Capítulo 4, Uso Residencial.

Para nueva parcelación las condiciones serán las siguientes:

Frente mínimo: 6 metros.

Superficie mínima: 100 m².

En parcelas en que el frente sea mayor de veinte metros deberán ser subdivididas debiéndose redactar proyectos de edificación independientes con modulaciones de fachada diferentes para mantener la estructura de diversidad propia de un casco antiguo como el de Santa Cruz.

6. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad vendrá condicionada por la aplicación de las condiciones de edificación, retranqueos, fondos, alturas, etc. sin que en ningún caso se pueda sobrepasar el índice máximo de 1,5 m²/m².

7. Retranqueos de la edificación.

En los casos de tipologías compatibles los retranqueos a linderos laterales serán de 2/3 de la altura máxima permitida con un mínimo de 3 metros.

8. Alturas permitidas.

La altura máxima de cornisa será de 6,5 metros en las Áreas de Protección de los Bienes de Interés Cultural, y de 10,5 metros en el resto del Área afectada por la Ordenanza 1. Dichas alturas se medirán en el punto medio de la fachada.

La altura máxima de cumbrera será de 10 metros en las Áreas de Protección de los Bienes de Interés Cultural, y de 13 metros en el resto del Área afectada por la Ordenanza 1. Dichas alturas se medirán en el punto medio de la fachada.

En caso de calles de fuerte pendiente, podrá igualarse la cornisa con la edificación colindante pero siempre respetando las determinaciones del artículo 5.6., y sin superar la altura máxima.

El número máximo de plantas es de dos (B+1) plantas, en las Áreas de Protección de los Bienes de Interés Cultural, y de tres (B+2) plantas, en el resto del Área afectada por la Ordenanza 1.

La planta baja podrá tener un máximo de 4,00 metros y las restantes plantas 3 metros. Deberán tener en cuenta las condiciones estéticas de homogeneidad con los edificios colindantes, y las contenidas en el artículo 7.3.B. En las Áreas de Protección de los Bienes de Interés Cultural, la planta baja podrá tener un máximo de 3,50 metros y las restantes 3 metros.

9. Fondos edificables.

En las Áreas de Protección de los Bienes de Interés Cultural, 12 metros desde la alineación de calle o desde el retranqueo definido; no obstante, si la parcela tiene fondo superior a quince metros podrá ocuparse en planta baja, sin incrementar la edificabilidad hasta un máximo de quince metros.

En el resto del Área afectada por la Ordenanza 1 no se establece.

10. Usos.

1. Uso principal o característico.

- Residencial: en categorías 1^a y 2^a.

2. Usos complementarios, compatibles o autorizables.

- Residencial Categorías 3^a y 4^a.

- Terciario-Comercial: En categorías 1^a y 2^a. La categoría 3^a sólo previo estudio que justifique la no producción de impactos, tanto por razones de estéticas como por las condiciones de la propia actividad.

- Terciario Hostelero: en Categorías 6^a, 7^a y 9^a.

- Terciario-Oficinas: En todas sus categorías.

- Dotacional: Todas las Categorías, salvo las número 10^a y 12^a.

- Industrial: En Clase Industria Ordinaria y Talleres: Categorías 1^a.

En Clase Almacenamiento: Categoría 7.

En Clase Garaje-aparcamiento.

- Espacios libres y zonas verdes, Infraestructuras básicas y Red viaria.

3. Usos prohibidos. Todos los demás.

11. Condiciones estéticas.

Todas las edificaciones incluidas dentro del perímetro que delimita esta Ordenanza, deberán respetar las siguientes condiciones estéticas:

- Cubiertas.- Deberán resolverse con faldones de inclinación comprendida entre un mínimo de 20 grados y máxima de 25 grados sexagesimales, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas y los paños de cubierta de inclinación superior a la indicada para formación de mansardas, tanto por encima del último forjado como en plantas inferiores. El material de cubrición será la teja cerámica.

- La composición de las cubiertas será tal que en todos los frentes que den a la vía pública, en alineación de vial o retranqueada, los aleros serán horizontales, no permitiéndose la formación de hastiales o frentes abuhardillados, con independencia de las condiciones de aprovechamiento o número de plantas.

- Los aleros de cubierta no podrán tener un vuelo superior a 0,80 metros. La cara inferior de los aleros no podrá estar por encima del forjado de la última planta.

- Fachadas y cerramientos.- Deberá acabarse con materiales de la zona, piedra natural o revocos enfoscados pintados en color blanco o tonos de la gama clara de los colores terrosos u ocres. Se prohíben expresamente los colores intensos y las fábricas de bloque de cemento o ladrillo visto, salvo en recercados de huecos o formación de aleros al modo tradicional. Se prohíben expresamente las esquineras de fachada realizadas con piedra natural de pequeño espesor, chapa cortada en telar, en imitación de las tradicionales de sillares o sillarejos. Los zócalos podrán ser resaltados con enfoscados o revocos pintados en tonos más intensos, o de piedra natural con despieces tipo «mampostería o regulares. Se prohíben expresamente los aparejos de «mampostería concertada» y el uso de piedra artificial, terrazo o revestimiento cerámico no encalado.

- Composición de fachadas.- Las fachadas serán planas sin cuerpos volados cerrados de edificación que se prohíben expresamente. En su composición deberá justificarse la distribución de huecos y altura de los forjados, intentando la homogeneidad con los edificios colindantes presentando en los proyectos de nueva edificación los alzados complementados con los de los adyacentes. Si estos están catalogados deberá mantenerse la continuidad de impostas o frentes de forjado que pudiera tener.

- La forma de los huecos deberá ser cuadrada o rectangular de eje mayor vertical.

- Carpinterías.- Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio en su color natural así como los colores bronce claro o dorado y las terminaciones en brillo. Se prohíben así mismo en carpinterías de plástico en colores estridentes.

- Cerramientos de parcela.- Los que definan las alineaciones oficiales se ejecutarán con una parte maciza de altura máxima de 1 m. en piedra natural, chapado de piedra o revocas o enfoscado análogos a las fachadas; el resto hasta una altura máxima de 2,50 m. con cierres permeables vegetales de madera o metálicos.

- Los cerramientos existentes que se adecuen en cuanto a materiales, texturas y color a estas condiciones se mantendrán con sus características actuales especialmente los de piedra natural.

- En los casos en los que existan muros de cerramiento o elementos aislados de piedra natural, como recercados de puertas o ventanas, en edificaciones que se renueven, no estando catalogados, la nueva construcción que se realice mantendrá la integridad de los muros o reutilizará los elementos en la planta baja de la misma edificación.

- Balcones y terrazas.- Los balcones podrán volar un máximo de 0,30 metros y serán siempre con peto abierto de cerrajería por todos sus lados, cerrajería que deberá pintarse en tonos oscuros castaños o negro. El ancho será el del hueco de fachada con posibilidad de vuelo lateral de 0,30 metros a cada lado. No se permiten las terrazas abiertas con fachada retranqueada del plano de la alineación.

- Medianerías.- Tendrán todo tratamiento de fachadas siéndoles de aplicación lo estipulado para ellas.

- Escaleras.- No se permite construir escaleras de acceso a planta primera en el frente de fachada de la edificación.

Artículo 8.9. ORDENANZA 2. EXTENSION DE CASCO.

1. Ámbito y definición.

Se delimita en los planos de ordenación y corresponde a zonas que bordean al Casco Antiguo que han estado caracterizadas por soluciones edificatorias diversas. Constituye una ordenanza que regula la edificación dentro de su ámbito con características de transición entre el Casco Antiguo y la Residencial Unifamiliar. Dentro de dicho ámbito se encuentran subámbitos en los que la tipología actual tiene carácter de vivienda unifamiliar consolidada y, por considerar conveniente su mantenimiento, se señalan como Ordenanza 3, con el grado que le corresponda en función de la tipología. En estos casos esa otra Ordenanza es por la que debe regularse, en su caso, su renovación.

2. Tipología dominante.

Edificación en manzana cerrada entre medianerías y adosada, pareada. Edificación en alineación de calle, con excepción de las zonas con definición de retranqueo.

4. Tipología compatible.

La edificación en bloque, como pequeña edificación rodeada de jardín, o la Edificación Residencial Unifamiliar, en este último caso cumpliendo las condiciones generales de la Ordenanza 3.

5. Parcela Edificable y condiciones de edificación.

Se considera edificable cualquier parcela catastral existente que permita el desarrollo de una vivienda mínima, respetándose las restantes condiciones de la ordenanza.

Para nueva parcelación las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

Sup. mín.	Frente mínimo	Edificabilidad	% Ocupación
150 m ²	6,0 m.	1,3 m ² /m ²	80 %

En caso de parcelaciones mayores se respetarán los siguientes criterios de forma con la edificabilidad anterior:

Para parcelaciones con parcela suficiente comprendida entre 150 m² y 200 m² el frente mínimo será de 8 m y la ocupación del 75 por 100.

Para parcelaciones de parcela mínima igual o mayor de 200 m², el frente mínimo será de 10 m y la ocupación máxima del 70 por 100.

6. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad vendrá condicionada por la aplicación de las condiciones de edificación, retranqueos, fondos, alturas, etc. sin que en ningún caso se pueda sobrepasar el índice máximo de 1,3 m²/m².

7. Retranqueos de la edificación.

La nueva edificación se adaptará a las condiciones de las edificaciones colindantes, con las siguientes soluciones posibles:

1.- Edificación entre medianerías con alineación de calle a ambos lados.

2.- Edificación con medianería y alineación de calle a un lado y medianería retranqueada en los casos recogidos en los planos.

3.- Edificación con medianería y alineación de calle a un lado y retranqueado a otro.

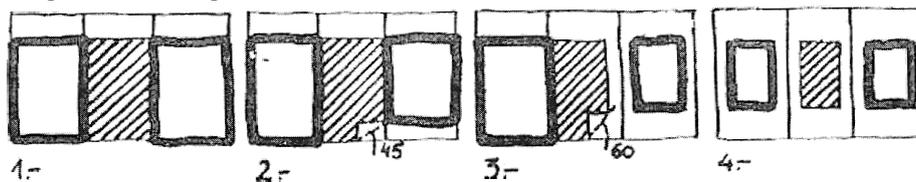
En ningún caso se podrá edificar creando una nueva medianería sobre parcela no edificada.

Se podrán adosar dos edificaciones en parcelas independientes, siempre que se edifiquen, con proyecto común o no, simultáneamente.

En los casos de tipologías compatibles los retranqueos a linderos laterales serán iguales a los de las edificaciones existentes y siempre igualo mayor que 2/3 de la altura máxima permitida con un mínimo de 3 metros.

En los casos de ajuste de alineaciones, de calle a retranqueo, la edificación se escalonará en su frente con un ángulo de 45 grados sexagesimales.

Esquemas de interpretación.



8. Alturas permitidas.

La altura máxima de cornisa será de 10,50 metros, medida en el punto medio de la fachada.

La altura máxima de coronación o cumbre será de 13 metros, medida en el punto medio de la fachada.

En caso de calles de fuerte pendiente, podrá igualarse la cornisa con la edificación colindante pero siempre respetando las determinaciones del artículo 5.6, y sin superar la altura máxima.

El número máximo de plantas es de tres (B + 2) plantas.

La planta baja podrá tener un máximo de 4,00 metros y las restantes plantas 3 metros.

Deberán tener en cuenta las condiciones estéticas de homogeneidad con los edificios colindantes.

9. Fondos edificables.

No se establece.

10. Usos.

1. Uso principal o característico.

- Residencial: en categorías 1^a y 2^a

2. Usos complementarios, compatibles o autorizables.

- Residencial Categorías 3^a y 4^a

- Terciario-Comercial: En categorías 1^a y 2^a. La categoría 3^a sólo previo estudio que justifique la no producción de impactos, tanto por razones de estéticas como por las condiciones de la propia actividad.

- Terciario Hostelero: en Categorías 6^a, 7^a y 9^a.

- Terciario-Oficinas: En todas sus categorías.

- Dotacional: Todas las Categorías.

- Industrial: En Clase Industria Ordinaria y Talleres: Categorías 1^a y 2^a.

En Clase Almacenamiento: Categoría 7.

En Clase Garaje-aparcamiento.

- Espacios libres y zonas verdes, Infraestructuras básicas y Red viaria.

3. Usos prohibidos. Todos los demás.

11. Condiciones estéticas.

Todas las edificaciones incluidas dentro del perímetro que delimita esta Ordenanza, con independencia de que les sea de aplicación su ordenanza propia deberán respetar las siguientes condiciones estéticas:

- Cubiertas.- Deberán resolverse con faldones de inclinación superior a los 20 grados sexagesimales y máxima de 30 grados sexagesimales, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas y los paños de cubierta de inclinación superior a la indicada para formación de mansardas, tanto por encima del último forjado como en plantas inferiores. El material de cubrición será la teja cerámica.

- En los casos de edificación junto a una medianería existente o entre medianerías existentes, la composición de las cubiertas será tal que en todos los frentes que den a la vía pública, en alineación de vial o retranqueada, los aleros serán horizontales, no permitiéndose la formación de hastiales o frentes abuhardillados, con independencia de las condiciones de aprovechamiento o número de plantas.

- Fachadas y cerramientos.- Deberá acabarse con materiales de la zona, piedra natural o revocos enfoscados pintados en color blanco o tonos de la gama clara de los colores terrosos u acres. Se prohíben expresamente los colores intensos y las fábricas de bloque de cemento o ladrillo visto, salvo en recercados de huecos o formación de aleros al modo tradicional. Se prohíben expresamente las esquineras de fachada realizadas con piedra natural de pequeño espesor, chapa cortada en telar, en imitación de las tradicionales de sillares o sillarejos.

- Composición de fachadas.- En las edificaciones entre medianerías existentes serán de aplicación las condiciones estéticas del Casco Antiguo.

- Carpinterías.- Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio en su color natural así como los colores bronce claro o dorado y las terminaciones en brillo. Se prohíben así mismo en carpinterías de plástico colores estridentes.

- Cerramientos de parcela.- Los que definan las alineaciones oficiales se ejecutarán con una parte maciza de altura máxima de 1 m. en piedra natural, chapado de piedra o revocos o enfoscado análogos a las fachadas; el resto hasta una altura máxima de 2,50 m. con cierres permeables vegetales de madera o metálicos.

- Los cerramientos existentes que se adecuen en cuanto a materiales, texturas y color a estas condiciones se mantendrán con sus características actuales especialmente los de piedra natural.

- En los casos en los que existan muros de cerramiento o elementos aislados de piedra natural, como recercados de puertas o ventanas, en edificaciones que se renueven, no estando catalogados, la nueva construcción que se realice mantendrá la integridad de los muros o reutilizará los elementos en la planta baja de la misma edificación.

- Los balcones serán siempre con peto abierto de cerrajería por todos sus lados, cerrajería que deberá pintarse en tonos oscuros castaños o negro. Se prohíben los cuerpos cerrados de edificación.

- Medianerías.- Tendrán todas tratamiento de fachadas siéndoles de aplicación lo estipulado para ellas.

Artículo 8.10. ORDENANZA 3. EDIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

1. Ambito y regulación.

Se delimita en los planos de ordenación y regula la edificación en las zonas exteriores a desarrollar con viviendas unifamiliares tanto para residentes como de segunda residencia. Su aplicación abarca tanto en las zonas de suelo urbano como las que surjan en desarrollo de los Planes Parciales previstos en el presente Plan de Ordenación Municipal.

2. Grados y características:

Grado	Parcela mínima	Ocupación	Edificabilidad	Frente de parcela
1º	1.000 m2.	40%	0,40 m2/m2	20 m.
2º	500 m2.	60%	0,60 m2/m2	16 m.
3º	250 m2.	80%	0,80 m2/m2	10 m. en pareada 6 m. en adosada

3. Parcela mínima.

A efectos de nuevas segregaciones deberán respetarse las condiciones requeridas en estas ordenanzas en apartado anterior, pudiendo edificarse sin respetar la parcela mínima sobre el parcelario catastral actual en el momento de la aprobación inicial de este Plan de Ordenación Municipal.

4. Alturas de la edificación.

La altura máxima será de 2 plantas (B + 1) y 7,5 metros. La altura de cumbreira o coronación no sobrepasará los 10 metros. Dichas alturas se medirán en el punto medio de la fachada. Los espacios bajo cubierta que tengan cabida dentro del gálibo de la edificación computaran edificabilidad a partir de 1,5 metros de altura libre interior.

5. Tipos edificatorios y retranqueos.

Los tipos edificatorios admisibles en esta ordenanza, según el grado de aplicación, son los siguientes:

Grado	Tipo	Retranqueo
1º	Aislada	5 m. a fachada y 4 a linderos
2º	Aislada	3,5 m. a fachada y linderos
	Pareada	3 m. a fachada y linderos libres
3º	Pareada	2,5 m. a fachada y 3 a linderos libres
	Adosada	3 m. a fachada y fondo de parcela

Podrá alinearse a fachada en Agrupada.

En todas las parcelas final de alineación o en esquina la edificación se retranqueará 3 metros del lindero lateral libre de edificación.

Ninguna alineación de viviendas adosadas o agrupación de viviendas podrá mantener un frente de edificación continua de más de 80 metros lineales. Si la manzana definida por calles laterales tuviera mayor dimensión, deberá interrumpirse con pasos de peatones de uso público. Las parcelas que delimiten los pasos de peatones tendrán consideración de final de alineación o de esquina.

6. Condiciones de la edificación Agrupada de promoción unitaria.

Dentro del grado 3º de esta Ordenanza se admitirán agrupaciones de viviendas de promoción unitaria que cumplan las siguientes condiciones específicas:

- Una promoción se desarrollará sobre manzana completa.
- El número máximo de viviendas será la correspondiente de dividir el 90 por 100 de la superficie de la manzana por 250.
- La superficie mínima de parcela registral de reparcelación será de 120 m².
- La diferencia de superficie, entre parcela mínima de la Ordenanza y parcela registral, será espacio libre privado en propiedad proindivisa con las parcelas segregadas, salvo las edificaciones secundarias, que computarán edificabilidad, de garajes o servicios que serán indivisibles de la propiedad proindivisa o de las parcelas. Dicho espacio no podrá utilizarse para aparcamiento en superficie.
- La edificación no ocupará más del 70 por 100 de la parcela registral resultante.
- Las edificaciones no podrán dejar en ningún caso medianeras al descubierto en el plano de la alineación de calle o espacio público. El retranqueo mínimo en estos casos será de 3 metros.
- Cumplirán las condiciones del artículo 4.4.

7. Usos.

1. Uso principal o característico.

- Residencial: en Categoría 1ª.

2. Usos complementarios, compatibles o autorizables.

- Residencial Categorías 3ª y 4ª.

- Terciario-Comercial: En categoría 1ª y 2ª.

- Terciario Hostelero: en Categoría 9ª.

- Terciario-Oficinas: Categorías 1ª y 2ª.

- Dotacional: Todas las Categorías.

- Industrial: En Clase Garaje-aparcamiento, Categoría 11ª

- Espacios libres y zonas verdes, Infraestructuras básicas y Red viaria.

3. Usos prohibidos. Todos los demás.

9. Condiciones Estéticas.

Las establecidas en las Normas Generales de Edificación, (Cap. 5 del P.O.M.)

Artículo 8.11. ORDENANZA 4. VIVIENDA EN ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

1. Ambito.

Esta ordenanza regula las zonas específicamente calificadas para Vivienda Social, tanto en el suelo urbano a desarrollar por los PERIS; las delimitadas en los planos de Ordenación, así como las que surjan en desarrollo de 105 Planes Parciales previstos en el presente Plan de Ordenación Municipal.

En las zonas de Ordenanza 1 y 2 las viviendas acogidas a algún régimen de protección cumplirán las determinaciones propias de dichas zonas.

2. Condiciones y características.

Grado	Parcela mínima	Ocupación	Edificabilidad	Frente de parcela
Único	125 m ² .	60%	1,2 m ² /m ²	6,0 m.

3. Parcela mínima.

A efectos de nuevas segregaciones deberán respetarse las condiciones requeridas en estas ordenanzas, pudiendo edificarse sin respetar la parcela mínima sobre el parcelario catastral actual.

4. Alturas de la edificación.

La altura máxima será de 3 plantas (B + 2) y 10,5 metros. La altura de cumbra o coronación no sobrepasará los 13 metros. Dichas alturas se medirán en el punto medio de la fachada. Los espacios bajo cubierta que tengan cabida dentro del gálibo de la edificación computaran edificabilidad a partir de 1,50 metros de altura libre interior.

5. Tipo edificatorio y retranqueos.

Los tipos edificatorios admisibles en esta ordenanza son los siguientes:

TIPO	RETRANQUEO
Pareada	2,5 m. a fachada y 3 m a linderos libres
Adosada	3 m. a fachada y fondo de parcela

6. Condiciones de la edificación Agrupada de promoción unitaria.

Deberán cumplir las condiciones de las viviendas Agrupadas del Artículo anterior, salvo las relativas a los espacios libres privados del conjunto o proindiviso, y la obligación de manzana completa.

Tendrán además las siguientes otras condiciones:

- Ninguna agrupación de viviendas tendrá frentes de edificación continua de más de diez viviendas.
- Entre dos filas de viviendas que den a calles distintas deberá dejarse un paso peatonal de al menos 2 metros de separación.

7. Usos.

1. Uso principal o característico.

- Residencial: en categoría 4ª.

2. Usos complementarios, compatibles o autorizables.

Dado el carácter específico de viviendas acogidas a un régimen de protección no se considera compatible, en cada solar o parcela, otro uso distinto del principal.

3. Usos prohibidos. Todos los demás.

9. Condiciones estéticas.

Las establecidas en las Normas Generales de Edificación, (Cap. 5 del P.O.M.).

Artículo 8.12. ORDENANZA 5. INDUSTRIA Y ALMACENES.

1. Ambito y regulación.

Se delimita en los planos de ordenación y regula las edificaciones para este uso que puedan realizarse en el suelo urbano y las que surjan en desarrollo de los Planes Parciales previstos en el presente Plan de Ordenación Municipal.

2. Tipología.

Las tipologías edificatorias serán aisladas o agrupadas en función del tamaño de la parcela sobre la que se asienten las instalaciones.

3. Parcelación y edificación.

Se definen tres grados:

- Grado 1.º - Superficie mínima: 1.000,00 m².
 - Frente mínimo: 20,00 metros.
 - Altura máxima: 10,00 metros (2 plantas).
 - Ocupación máxima: 60 por 100.
- Grado 2.º - Superficie mínima: 500,00 m².
 - Frente mínimo: 10,00 metros.
 - Altura máxima: 10,00 metros (2 plantas).
 - Ocupación máxima: 70 por 100.
- Grado 3.º - Superficie mínima: 250,00 m².
 - Frente mínimo: 7,00 metros.
 - Altura máxima: 10,00 metros (2 plantas).
 - Ocupación máxima: 75 por 100.

La edificabilidad de cada grado será la resultante de la ocupación y la altura.

Deberá resolverse los accesos para carga y descarga dentro de la parcela.

4. Condiciones especiales para Industria Nido.

Dentro de las zonas de Grado 1º y 2º podrán edificarse Naves adosadas de Industrias.

Nido, en parcela unitaria (sin parcelación) con las siguientes condiciones:

De la Parcela

- Parcela mínima: 2.500 m².
- Frente mínimo a viario: 68,00 metros. De la

edificación.

- Superficie de la unidad mínima de módulo dentro de la instalación de 125,00 m² construidos.
- Altura máxima: 7,00 metros (2 plantas).
- Ocupación máxima: 65%

5. Condiciones de tipologías y retranqueos.

Los tipos edificatorios admisibles en esta ordenanza, según el grado de aplicación, son los siguientes:

GRADO	TIPO	RETRANQUEO
1º	Aislada de parcela	5 m. A fachada y 3 a linderos y fondo
2º	Aislada de parcela	5 m. A fachada y 3 a linderos y fondo
	Pareada fondo de parcela	5 m. A fachada y 3 a linderos libres y fondo de parcela
3º	Pareada fondo de parcela	5 m. A fachada y 3 a linderos libres y fondo de parcela
	Adosada	5 m. a fachada, y 3 a fondo de parcela Las edificaciones en parcela de esquina o final de alineación dejarán un retranqueo lateral de 3 metros.

La industria Nido mantendrá los retranqueos correspondientes al Grado de Ordenanza en que se desarrolle esta tipología.

6. Usos.

1. Uso principal o característico.

- Industrial: Categorías 1º, 2º y 3º.

2. Usos complementarios, compatibles o autorizables.

- Terciario Comercio: Todas las Categorías.
- Terciario Hostelero: Categoría 9º.
- Terciario Reunión: Categoría 10º.
- Terciario Oficinas: Todas las Categorías.
- Dotacional: Todas las Categorías menos las Categorías 10ª y 12ª.
- Garaje aparcamiento: Categoría 10ª y 11ª.
- Espacios libres y zonas verdes.

3. Usos prohibidos. Todos los demás.

7. Condiciones estéticas

En polígono industrial no se fijan con carácter específico.

Artículo 8.13 ORDENANZA 6. TRANSFORMACION DE ANTIGUOS USOS

INDUSTRIALES.**1. Ambito y regulación.**

El ámbito de esta ordenanza es el definido en el plano de Ordenación número 2 a escala 1:2.000, Y corresponde a una zona, en el entorno de un tramo de la Avenida de Castilla-La Mancha (primer tramo de la carretera de Cabeza Mesada y calle de la Estación) con el objeto de regular los usos pormenorizados y las condiciones de edificación en su ámbito para la renovación de antiguos usos industriales y rehabilitación de algunas edificaciones existentes, sin dejar fuera de ordenación los usos e instalaciones existentes.

2. Uso y tipología dominante.

El uso y tipología característico será el residencial en áreas en las que la edificación dentro de la parcela mantiene la alineación a la calle, o el retranqueo existente, en parte de los frentes dejando áreas libres interiores públicas o privadas en comunicación con el viario público.

Los edificios existentes catalogados podrán albergar usos terciarios y dotacionales.

La intensidad del uso viene limitada por la doble regulación de condiciones de edificación y de índice de edificabilidad.

3. Condiciones de conservación y rehabilitación.

Los edificios catalogados dentro de esta zona de ordenanza, señalados en el plano de Ordenación además de en el de Catalogación, deberán ser conservados y rehabilitados y manteniendo su estructura.

El proyecto de rehabilitación y su ejecución será simultáneo con el desarrollo de la parcela y parte constitutiva del proyecto de edificación sujeto a licencia. En este caso computarán a efectos de edificabilidad y ocupación al 50% de su superficie construida.

4. Condiciones de edificación.

Las condiciones de edificación son de 0,6 m²/m² y ocupación máxima del 60 por 100 de la superficie de la parcela.

5. Condiciones de parcela edificable.

1. Se consideran edificables las parcelas Catastrales, existentes en el momento de la aprobación inicial del Plan de Ordenación Municipal.

2. En las parcelas catastrales que contengan un edificio catalogado a rehabilitar, se deberá redactar una ordenación en grado de desarrollo de Estudio de Detalle, de los volúmenes edificables sobre las parcelas existentes y las propuestas de parcelación, que deberá ser aprobado con anterioridad a la solicitud de la parcelación urbanística (artículo 89 1.a) y licencia de edificación. La ordenación no podrá establecer nuevas alineaciones ni apertura de viario. En este supuesto, de no apertura de viario, el desarrollo no tendrá consideración de unidad de Actuación Urbanizadora, por lo que no será de aplicación el régimen urbanístico determinado por el artículo 69.1 de la Ley 2 de 1998.

3.- En el caso de que, a petición de los interesados, el Ayuntamiento considerara oportuno la apertura de algún viario, delimitará una Unidad de Actuación Urbanizadora en cuyo caso estará sujeta al régimen urbanístico del artículo 69.1 de la Ley 2 de 1998, y su ordenación estará sujeta a las condiciones de actuaciones urbanizadoras reguladas por el artículo 99 de dicha Ley.

A efectos de estas nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de:

- 200 m² con una forma tal, que tenga 6 metros o más de longitud de fachada al espacio público y permita inscribir entre sus linderos un círculo de 6 m. de diámetro. En todo caso cuando en la parcelación se integre un edificio catalogado la modulación de la parcelación deberá permitir que se mantenga el ritmo de huecos-macizos del edificio catalogado, adaptando el frente mínimo a dicho ritmo.

6. Alineaciones y retranqueos.

Deberán respetarse las alineaciones existentes o las que se deriven de la ordenación que se realice. En caso de no mantener la alineación de la calle el retranqueo mínimo a la alineación de la calle será de 3 metros.

En las ordenaciones que se realicen se respetará un retranqueo a linderos de 3 metros.

En los supuestos de parcelas colindantes con edificaciones existentes a mantener, los criterios de posición de la edificación serán iguales a los de la Ordenanza 2 Extensión de Casco, artículo 8.9, apartado 6 de este Capítulo de Ordenanzas.

7. Altura máxima:

La altura máxima será:

- La existente para los edificios Catalogados.

- 10,50 metros y 3 plantas (B + 2) en el resto.

Cuando se realicen nuevas construcciones en alineación paralela a la calle como ampliación de algún edificio catalogado, la altura deberá respetar la de éste último, enrasando aleros y ordenación de fachada.

8. Fondo edificable.

No se establece.

8. Usos.

1. Uso principal o característico.

- Residencial: en categorías 1ª y 2ª.

2. Usos complementarios, compatibles o autorizables.

- Residencial Categoría 3ª.

- Terciario-Comercial: En categorías 1ª y 2ª. La categoría 3ª sólo previo estudio que justifique la no producción de impactos, tanto por razones de estéticas como por las condiciones de la propia actividad.

- Terciario Hostelero: en Categorías 6ª, 7ª y 9ª.
- Terciario-Oficinas: En todas sus categorías.
- Dotacional: Todas las Categorías.
- Industrial: En Clase Industria Ordinaria y Talleres: Categoría 1ª.
- En Clase Almacenamiento: Categoría 7.
- En Clase Garaje-aparcamiento: Todas las Categorías
- Espacios libres y zonas verdes.
- 3. Usos prohibidos. Todos los demás.
- 9. Condiciones estéticas.

Todas las edificaciones incluidas dentro del perímetro que delimita esta Ordenanza deberán respetar las siguientes condiciones estéticas:

- Cubiertas.- Deberán resolverse con faldones de inclinación superior a los 20 grados sexagesimales y máxima de 30 grados sexagesimales, prohibiéndose expresamente las cubiertas planas y los paños de cubierta de inclinación superior a la indicada para formación de mansardas, tanto por encima del último forjado como en plantas inferiores.

El material de cubrición será la teja cerámica.

- En los casos de edificación junto a una medianería existente o entre medianerías existentes, la composición de las cubiertas será tal que en todos los frentes que den a la vía pública, en alineación de vial o retranqueada, los aleros serán horizontales, no permitiéndose la formación de hastiales o frentes abuhardillados, con independencia de las condiciones de aprovechamiento o número de plantas.

- Fachadas y cerramientos.- Deberá acabarse con materiales de la zona, piedra natural o revocos enfoscados pintados en color blanco o tonos de la gama clara de los colores terrosos u ocres. Se prohíben expresamente los colores intensos y las fábricas de bloque de cemento o ladrillo visto, salvo en recercados de huecos o formación de aleros al modo tradicional. Se prohíben expresamente las esquineras de fachada realizadas con piedra natural de pequeño espesor, chapa cortada en telar, en imitación de las tradicionales de sillares o sillarejos.

- Composición de fachadas.- En las edificaciones entre medianerías existentes serán de aplicación las condiciones estéticas del Casco Antiguo.

- Carpinterías.- Se prohíben las carpinterías exteriores de aluminio en su color natural así como los colores bronce claro o dorado y las terminaciones en brillo. Se prohíben así mismo en carpinterías de plástico colores estridentes.

- Cerramientos de parcela.- Los que definan las alineaciones oficiales se ejecutarán con una parte maciza de altura máxima de 1 m. en piedra natural, chapado de piedra o revocos o enfoscado análogos a las fachadas; el resto hasta una altura máxima de 2,50 m. con cierres permeables vegetales de madera o metálicos.

- Los cerramientos existentes que se adecuen en cuanto a materiales, texturas y color a estas condiciones se mantendrán con sus características actuales especialmente los de piedra natural.

- En los casos en los que existan muros de cerramiento o elementos aislados de piedra natural, como recercados de puertas o ventanas, en edificaciones que se renueven, no estando catalogados, la nueva construcción que se realice mantendrá la integridad de los muros o reutilizará los elementos en la planta baja de la misma edificación.

- Los balcones serán siempre con peto abierto de cerrajería por todos sus lados, cerrajería que deberá pintarse en tonos oscuros castaños o negro. Se prohíben los cuerpos cerrados de edificación.

- Medianerías.- Tendrán todas tratamiento de fachadas siéndoles de aplicación lo estipulado para ellas.

Artículo 8.14. ORDENANZA 7. TERCIARIA PRODUCTIVA.

1. Ambito.

Se aplica en las zonas y parcelas así delimitadas en los planos de ordenación del suelo urbano y las que surjan en desarrollo de los Planes Parciales previstos en el presente Plan de Ordenación Municipal.

2. Tipología.

Edificación aislada adaptada al entorno o adecuada a edificios de la misma naturaleza.

3. Parcelación.

Parcela mínima de 500 m².

4. Condiciones de aprovechamiento.

Edificabilidad máxima 1,00 m²/m².

Altura máxima 3 plantas y 10 metros.

Ocupación máxima: 70 por 100.

5. Retranqueos.

A fachada. 4 metros. A linderos: 3 metros. A fondo: 5 metros.

6. Usos.

A los efectos de Usos se consideran dos Grados.

Grado 1º. Usos autorizados:

- Terciario-Comercial. Categorías 1ª y 2ª.

- Terciario-Hostelero. Categorías 6ª a 9ª y 11ª.

Grado 2º. Usos autorizados:

- Los del Grado 1º.

- Terciario- Comercial. Categorías 3ª, 4ª y 5ª.

- Terciario-Hostelero. Categoría 10ª.
- Usos autorizados dos Grados:
 - Terciario-Oficinas.
 - Dotacional: todas las categorías.
 - Industrial en categoría 1ª y 2ª, 11ª y 12ª.

7. Usos prohibidos. Todos los demás.

Artículo 8.15. ORDENANZA 8. DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

1. Ambito y regulación.

Se delimita en los planos de ordenación y regula la edificación en parcelas calificadas de uso exclusivo dotacional dentro del suelo urbano y las que se realicen en las nuevas zonas dotacionales así calificadas como Sistemas Generales o locales y las que puedan surgir como consecuencia de la redacción de los planeamientos de desarrollo del presente P.O.M. Podrán ser públicas o privadas.

2. Tipologías edificatorias.

Corresponderán las tipologías aisladas o pareadas, con adosamiento a otro edificio de categoría análoga o con uso terciario con actividades no molestas y que no puedan producir perturbaciones al uso dotacional.

3. Condiciones de volumen y aprovechamiento.

1. las edificaciones dotacionales insertas tipológicamente en la trama urbana se regularán por la ordenanza de la zona en la que se encuentre.

2. las edificaciones dotacionales situados fuera de la trama urbana consolidada se regularán por las condiciones de volumen y aprovechamiento:

- Alineaciones: las definidas en los planos de ordenación, o las que se definan en planeamientos de desarrollo.

- Altura máxima: 10,50 m. (tres plantas). Se exceptúan los elementos singulares como campanarios, depósitos, torres de uso específico.

- Aprovechamiento: 1,5 m²/m²

- Ocupación máxima: el 80 por 100 de la parcela.

- Retranqueos: A todos los linderos el retranqueo será como mínimo la mitad de la altura de cornisa. En situaciones en las que el frente de la parcela corresponda a edificaciones en alineación de calle será eximido el retranqueo en fachada.

En equipamiento sobre parcelas de más de 6.000 m² será preceptivo desarrollar un Estudio de Detalle que ordene justificadamente los volúmenes.

4. Usos autorizados.

Todas las edificaciones deberán cumplir las condiciones establecidas para el uso Dotacional en las Normas Generales de Uso.

En las parcelas en las que el Plan de Ordenación Municipal asigna un uso específico a cada reserva dotacional, éste podrá cambiarse por acuerdo Pleno del Ayuntamiento, siempre que se justifique, en certificación del Secretario municipal, que se considera innecesario el uso especificado por el Plan, y sea sustituido por cualquier otro uso dotacional prevista. En esos supuestos, los usos correspondientes a Sanitario, Categoría 12º; Servicio Público, Categoría 14º, 2 y 4; y Deportivo, Categoría 18ª, requerirán para su instalación, en zonas no previstas por este P.O.M., de un estudio específico de impacto.

5. Usos prohibidos. Todos los demás.

Artículo 8.16. ORDENANZA 9. INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

1. Ambito.

Son áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio de los espacios urbanos, recogidas o no en los planos de ordenación.

2. Condiciones específicas.

1. Deberán realizarse de forma adecuada al servicio que prestan, con retranqueo y barreras vegetales que los protejan en aquellas zonas donde sea posible, utilizando, en todo caso, materiales de construcción que se adecuen al entorno ya las determinaciones en las ordenanzas de estética de la zona en la que se sitúen.

2. No podrán ocupar espacios calificados como zonas verdes.

3. Canalizaciones.

Tal como establecen las Normas Generales de Urbanización, Capítulo 6, artículo 6.2, ninguna red de suministro, canalización o tendido, podrá ser aéreo dentro del suelo urbano o urbanizable.

Así mismo las infraestructuras de telecomunicaciones que puedan realizarse al amparo de la Ley General de Telecomunicaciones, Ley 11 de 1998 de 24 de abril, deberán ser también subterráneas, tal como faculta a ser regulado por los planes de ordenación el artículo 45 de la citada Ley.

Artículo 8.17. ORDENANZA 10. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

1. Ambito.

Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público, parque infantil y espacio libre publico. Incluye así mismo, estén grafiados o no, los espacios de protección de vías de comunicación e infraestructura dentro del Suelo Urbano.

2. Grados.

A efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establecen dos grados:

Grado 1º. Zonas verdes, parques y espacios libres públicos.

Grado 2º. Protección de vías de comunicación.

3. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Solo en el grado 1º se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como kioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con tres metros de altura y 12 metros cuadrados de ocupación. Podrán así mismo admitirse kioscos de música de dimensión adecuada y justificada.

4. Condiciones de uso.

Corresponde aplicar los usos y categorías del Uso Espacios libres y Zonas verdes.

Se considera uso compatible el Dotacional Deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las terrazas. Estos usos no podrán superar el uno por ciento (1%) de la superficie del área delimitada.

5.- Condiciones de diseño.

Cumplirán en todo caso las condiciones establecidas en el artículo 6.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

6. Condiciones especiales.

- Terciario-Oficinas.

- Dotacional: todas las categorías

- Industrial en categoría 1ª y 2ª, 11ª y 12ª.

En aquellos parques de gran dimensión que deban desarrollarse mediante Planes Especiales, podrán implantarse otras actividades deportivas o culturales con las limitaciones que estas Normas establecen para el desarrollo de dichos Planes Especiales.

Santa Cruz de la Zarza 27 de abril de 2011.-El Alcalde, Román Muñoz Sánchez.

N.º I.- 5005