



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO
(Ciudad Real)**

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

4. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

DISPOSICIÓN PRELIMINAR PRIMERA.

La normativa de la MODIFICACIÓN viene contenida en las presentes Normas Urbanísticas, regulándose en sus planos de Ordenación y en las siguientes disposiciones.

ARTÍCULO 1. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

A los terrenos contenidos en la presente modificación les son de aplicación el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento.

A los mismos se les aplicará el régimen jurídico establecido en el instrumento de planeamiento en vigor, en todo lo que no sea contrario a la legislación urbanística aplicable ni sea modificado o regulado expresamente por la presente innovación.

ARTÍCULO 2. NORMATIVA.

1. En el suelo excluido de la Unidad de Actuación 12, que la presente modificación califica como Suelo Urbano Consolidado conforme a sus planos de Ordenación, se aplicará la Ordenanza de la Zona 5 de Respeto del Conjunto Histórico-Artístico o la Ordenanza de la Zona 7 de Renovación Urbana, según lo señalado para dicho suelo en los planos de Ordenación de la presente modificación:

ZONA 5 DE RESPETO DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

Art. 245. Definición.

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

Art. 246. Tipos de ordenación.

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

Art. 247. Condiciones de uso.

Usos admitidos:



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO**
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

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

Art. 248. Condiciones de volumen.

Índice de edificabilidad neta: 1,50 m²t/m²s.

Ocupación máxima de la superficie de parcela: 75%.

Altura máxima: 7 m. (PB + 1P)

Fondo máximo edificable: No se fija.

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

Art. 249. Condiciones higiénico-sanitarias.

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

Art. 250. Condiciones estéticas.

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

ZONA 7 DE RENOVACIÓN URBANA.

Art. 257. Definición.

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

Art. 258. Tipos de ordenación.

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

Art. 259. Condiciones de uso.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO**
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

Se admiten los siguientes usos:

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

Art. 260. Condiciones de volumen.

Índice de edificabilidad neta:	1,50 m ² t/m ² s.
Altura máxima:	7 m. (PB + 1P)
Ocupación máxima de parcela:	75%.

Art. 261. Condiciones higiénico-sanitarias.

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

Art. 262. Condiciones estéticas.

La composición será libre, respetando en todo caso las constantes arquitectónicas del entorno edificado. Se prohíbe taxativamente la imitación de estilos arquitectónicos históricos. En todo caso regirán las ordenanzas generales de estética contenidas en estas normas urbanísticas. (Ordenanzas de estética incluidas en la Reglamentación Detallada del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal).

2. El suelo que permanece incluido en la Unidad de Actuación 12 y calificado como Suelo Urbano No Consolidado, conforme a los planos de Ordenación de la presente modificación, está afectado por las condiciones de ordenación previstas para dicha Unidad de Actuación en la siguiente ficha modificada, que sustituye a la anterior en el Anexo al Título 3 "RÉGIMEN DEL SUELO" del instrumento de planeamiento vigente:

UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-12

DELIMITACIÓN: Entre el Callejón de los Frailes, Convento de Calatrava, Instituto de Educación Secundaria Antonio Calvín, Camino de Casablanca, nueva Ronda adyacente a la Urbanización "Los Molinos" y Suelo Urbano Consolidado con frente a las Calles Maestro Manuel Fernández, Bolaños y Baño de los Carabineros., según planos de Ordenación.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO
(Ciudad Real)**

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

OBJETIVOS: Reforma interior para la consecución de una unidad urbanística integrada. Establecimiento de alineaciones y rasantes. Ordenación de volúmenes y ordenación de zonas.

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

GESTIÓN URBANÍSTICA: Conforme a la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CESIONES: Conforme a la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y Sistema General de Zona Verde señalado en planos de Ordenación.

SUPERFICIE BRUTA:

Superficie total	48.916,34 m².*
-------------------------	----------------------------------

*Superficie total obtenida deduciendo de la superficie total de la UA 12 en su ficha inicial, la superficie catastral que se excluye de dicha UA en la presente modificación. Sujeta a la necesaria medición topográfica que se realice para el desarrollo de la UA 12, observándose un posible exceso de medición.

ZONIFICACIÓN: Zona 7. Desarrollo urbano. Zona 5. Respeto del Conjunto Histórico-Artístico.

5. PLANOS Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I-01. SITUACION EMPLAZAMIENTO.
- I-02. ESTRUCTURA CATASTRAL.
- I-03. FOTOGRAFÍA AÉREA.
- I-04. ESTADO ACTUAL: EDIFICACIONES EXISTENTES, ALTURAS, USOS Y TIPOLOGÍAS. AFECCIONES.
- I-05. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- I-06. ORDENACIÓN VIGENTE: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.
- I-07. ORDENACIÓN VIGENTE: ALINEACIONES.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- O-01. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS GLOBALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.
- O-02. ALINEACIONES.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO**
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

2º. CAMBIO DE USO POR ERROR EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

1. ÁMBITO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN.

El ámbito objeto de esta modificación afecta a los edificios que cierran el lado este de la Plaza Mayor: el Ayuntamiento y el edificio contiguo al mismo que hace esquina con la Calle Feria.

A continuación se relacionan las fincas catastrales afectadas por la presente modificación y su uso:

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	USO	SUPERFICIE GRÁFICA DE PARCELA CATASTRAL
8548224VJ3084N	Plaza Mayor nº 1	Público	318 m ² .
8548228VJ3084N	Plaza Mayor nº 2	Residencial	707 m ² .
8548225VJ3084N	Plaza Mayor nº 2 D	Comercial	24 m ² .
8548226VJ3084N	Calle Feria nº 2	Comercial	22 m ² .
8548227VJ3084N	Calle Feria nº 2 D	Comercial	24 m ² .
8548229VJ3084N	Calle Feria nº 2 T	Comercial	30 m ² .

*Se observa error en la delimitación y superficies catastrales actuales que será objeto de la correspondiente subsanación.

2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La innovación propuesta no es encuadrable en la revisión de las NNSS, sino que tiene la naturaleza de modificación de la ordenación urbanística, ya que únicamente supone el cambio en las calificaciones de los inmuebles afectados por un error material existente en las Normas Subsidiarias y se justifica en sí misma una vez detectado dicho error.

Las vigentes Normas Subsidiarias califican como Sistema General de Equipamientos Comunitarios, 3 e, equipamientos administrativos, Ayuntamiento, un edificio de titularidad privada y uso vivienda y locales comerciales, colindante al mismo, y no asignan dicha calificación al edificio completo del Ayuntamiento.

La presente modificación asigna la calificación de Sistema General de Equipamientos Comunitarios, 3 e, equipamientos administrativos, al inmueble que históricamente han constituido las Casas Consistoriales, con sus sucesivas reformas, cuyo uso actual es Ayuntamiento y la calificación de Zona 4 de Conjunto Histórico-Artístico a los inmuebles particulares cuyo uso actual es vivienda y locales comerciales.

La modificación no introduce variación de aprovechamiento en los inmuebles afectados por la misma, manteniendo todos ellos, como normativa urbanística de aplicación la actual, correspondiente a la Zona 4 de Conjunto Histórico-Artístico.

La nueva zonificación asignada a los inmuebles de referencia queda reflejada en los planos modificados nº 1, hoja 4-4 y nº 3, que sustituirán a los actuales de las Normas Subsidiarias.

3. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO**
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

La normativa urbanística de aplicación a todos los inmuebles incluidos en la presente modificación es la que actualmente les afecta, sin variación alguna, correspondiente a la Zona 4 de Conjunto Histórico-Artístico:

ZONA 4 DE CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

Art. 239. Definición.

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

Art. 240. Tipos de ordenación.

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

Art. 241. Condiciones de uso.

En esta Zona se admiten los siguientes usos pormenorizados:

- **Vivienda.** Vivienda unifamiliar y plurifamiliar.
- **Residencial.** En todas sus categorías.
- **Docente.** Centros de E.G.B., de Preescolar y de Educación Especial.
- **Cultural.** En todas sus categorías.
- **Religioso.** En todas sus categorías.
- **Administrativo.** En todas sus categorías.
- **Sanitario-asistencial.** Dispensarios. Guarderías. Consultorios.
- **Comercial.** En todas sus categorías.
- **Oficinas.** En todas sus categorías.
- **Recreativo.** Centros sociales y recreativos. Salas de espectáculos y otros análogos.
- **Deportivo.** Clubes deportivos. Gimnasios.
- **Industrial.** Industria de categoría 1ª y 2ª. Almacenes. Talleres artesanos.

Art. 242. Condiciones de volumen.

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

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

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones con objetivo limitado para fijar nuevas dimensiones de las parcelas. Se respetará el parcelario existente. Sin embargo, en casos excepcionales, a juicio del



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO**
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

Ayuntamiento, suficientemente justificados, podrán autorizarse parcelaciones y reparcelaciones, previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, y condicionándose en cualquier caso al cumplimiento de lo señalado en la Resolución de la Dirección General de Cultura de 8 de mayo de 1995, relativa a la presente modificación puntual de Normas Subsidiarias, así como al informe anexo a dicha Resolución con todos los yacimientos arqueológicos que constan en el mismo. (Según la redacción de este párrafo dada por la modificación del artículo 242 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobada el 10/05/1995).

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

Art. 243. Condiciones higiénico-sanitarias.

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

Art. 244. Condiciones estéticas.

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

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

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- 3.1. PLANO Nº 1 HOJA 4-4 DE LAS NN.SS.
- 3.2. PLANO Nº 3 DE LAS NN.SS. ZONIFICACIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN. ESCALA 1:4.000.,
- 3.3. PLANO Nº 1 HOJA 4-4 DE LAS NN.SS. MODIFICADO.
- 3.4. PLANO Nº 3 DE LAS NN.SS. MODIFICADO.



3º. MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 48 y 141 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Objetivo de la modificación.

El objetivo de la modificación es la actualización puntual de dos artículos de las Normas Subsidiarias cuya redacción, aprobada definitivamente en 1991, no se adapta a las necesidades actuales, de tal forma que se mejore la funcionalidad de usos y la calidad ambiental y del paisaje urbano.

Relación con la Ordenación Estructural (OE).

Esta modificación tiene carácter no sustancial respecto de la ordenación general establecida y disposiciones básicas de las Normas Subsidiarias, dado su contenido concreto y la no afección al aprovechamiento lucrativo asignado por las ordenanzas de zonas, no incidiendo en absoluto en la ordenación estructural.

Relación con la Ordenación Detallada (OD).

La presente modificación puntual afecta únicamente a la ordenación detallada en los términos previstos en el artículo 24.2.b del TR LOTAU.

Justificación de la modificación.

La modificación se justifica por la necesidad de regular las edificaciones permitidas en las zonas verdes y de adaptar a las demandas de la sociedad actual las condiciones y asignación de categoría que para determinados usos industriales realizan las Normas Subsidiarias.

Se propone la modificación de los artículos:

- Artículo 48. Actos de edificación y uso del suelo sobre zonas verdes y espacios libres, en cuanto a establecer:

Los usos compatibles en suelo urbano adscrito al Uso Dotacional de Zonas Verdes (DV), según el Anexo I del Reglamento de Planeamiento del TR LOTAU, correspondiente, conforme a la nomenclatura de las Normas Subsidiarias con el Sistema General de Espacios Libres y con el resto de Espacios Libres y Zonas Verdes incluidos en las dotaciones locales, incorporando la posibilidad de autorizar la instalación y/o construcción de kioscos y edificaciones similares, por la Administración o por los particulares mediante concesión, así como las características de los mismos.

La posibilidad de autorizar accesos peatonales a las edificaciones particulares a través de las zonas verdes y espacios libres, bajo determinadas condiciones.

- Artículo 141. Categorías industriales, al objeto de excluir las estaciones de servicio de la segunda categoría industrial, actividad compatible con la vivienda, adscribiéndolas a la tercera categoría industrial, es decir, actividad no admitida contigua a vivienda y señalando distancias mínimas de las estaciones de servicio a parcelas cuyo uso existente o asignado por el planeamiento sea vivienda, residencial, docente, cultural, religioso, administrativo, sanitario-asistencial y deportivo.

2. AFECCIÓN AL CONJUNTO HISTÓRICO DE LOS USOS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

A los efectos de evitar que los usos permitidos por el planeamiento y objeto de la modificación propuesta pudieran entrar en conflicto con los valores a proteger en el Conjunto Histórico, tal como se requiere en el informe emitido por la Dirección Provincial de Educación, Cultura y Deportes con fecha 18 de mayo de 2018, se deja constancia de lo siguiente:



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO**
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

- En cuanto a evitar los usos degradantes o no adecuados para el Conjunto Histórico, como pudiera considerarse a las estaciones de servicio, la exclusión de este uso de la segunda categoría industrial definida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento y su adscripción a la tercera categoría industrial definida por las mismas, supone de hecho que el uso de estación de servicio no se encuentre entre los permitidos en la Zona 4 de Conjunto Histórico y Zona 5 de Respeto del Conjunto Histórico a partir de la entrada en vigor de la presente modificación normativa.

Lo cual afectará tanto a la implantación de nuevas actividades como a las ampliaciones o modificaciones sustanciales de las ya existentes, siempre que dichas ampliaciones se refieran a la actividad de venta de combustible al por menor y no a otros usos subsidiarios o integrados en la estación de servicio como pudieran ser tiendas, cafeterías etc.

El art. 241 de las Normas Subsidiarias, referido a las condiciones de uso en la Zona 4 de Conjunto Histórico-Artístico, establece como usos industriales permitidos: *"Industria de categoría 1ª y 2ª. Almacenes. Talleres artesanos"*.

El artículo 247 de las Normas Subsidiarias, referido a las condiciones de uso en la Zona 5 de Respeto del Conjunto Histórico-Artístico, se verá modificado con la eliminación de las estaciones de servicio de los usos industriales permitidos, como consecuencia de incluirse las mismas en la tercera categoría industrial:

"- Industrial. Industria de categorías 1ª y 2ª. Almacenes. Talleres. Estaciones de servicio y garajes."

Que pasará a tener la siguiente redacción:

"- Industrial. Industria de categorías 1ª y 2ª. Almacenes. Talleres. Garajes."

- En cuanto a la posible afección visual al Conjunto Histórico que pudieran suponer los usos concretos objeto de la presente modificación puntual, conforme a los artículos 244 y 250 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y artículo 27 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, las edificaciones o instalaciones cuya ejecución se proyecte en las Zonas 4 y 5, incluyendo el suelo clasificado como Sistema General de Equipamientos Comunitarios o Zonas Verdes enmarcado en dichas Zonas 4 y 5, está sujeto al informe previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural e igualmente sujeto al cumplimiento de la Ordenanza Reguladora de las condiciones estéticas y de ornato público de fachadas en los inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico y Zona de Respeto del Conjunto Histórico de Almagro, lo cual garantiza su adecuación al entorno urbano y la no afección visual al Conjunto Histórico.

3. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN.

3.1. ARTÍCULO 48 SEGÚN LAS NN.SS.

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

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

3.2. ARTÍCULO 48 MODIFICADO.

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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO**
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

1. Respecto de estos actos, cuenten o no con licencia, registrá lo señalado en el artículo 188 de la Ley del Suelo (TR LS 1976), referido a los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres y a las licencias u órdenes que se otorgaren en los mismos con infracción de la zonificación o uso urbanístico previstos en los Planes.

2. Las zonas verdes y espacios libres, incluidos en el suelo urbano, tanto de Sistema General como de Sistema Local, tienen por finalidad proporcionar espacios destinados al descanso y esparcimiento de la población, al desarrollo de juegos infantiles, a proteger y aislar las vías de tránsito rodado y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del municipio.

2.1. Edificaciones y usos en zonas verdes y espacios libres.

Las únicas edificaciones que podrán realizarse en las zonas verdes y espacios libres incluidos en el suelo urbano consolidado, son las vinculadas a los usos culturales, recreativos y deportivos y a las concesiones especiales que el Ayuntamiento acuerde para apoyo de recreo de la población como kioscos para la venta de flores, prensa y productos típicos, casetas de bebidas y alimentos, etc. En ningún caso se superará la ocupación del 10% de la superficie total de la zona verde. La altura de alero de las edificaciones objeto de concesión municipal no será mayor de cuatro metros.

2.2. Edificaciones colindantes con zonas verdes y espacios libres.

Se permitirá el acceso, exclusivamente peatonal, a las edificaciones por su fachada colindante con las zonas verdes y espacios libres incluidos en el suelo urbano consolidado, a través de Acerados Perimetrales a dichas zonas. El Ayuntamiento podrá disponer, de forma excepcional, en el caso de zonas verdes de gran longitud, Acerados Transversales a las mismas, con una separación mínima entre ellos de 50 metros. Admitiéndose, en las fachadas colindantes a dichas zonas verdes y espacios libres, la apertura de huecos de ventana para luces y vistas y la apertura de huecos de acceso exclusivamente peatonal y de anchura máxima 1,20 metros.

3.3. ARTÍCULO 141 SEGÚN LAS NN.SS.

Art.141. Categorías industriales.

1. La clasificación es la siguiente:

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

2ª Categoría: Actividad compatible con la vivienda.

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

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

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

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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO**
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

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

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

b). Las actividades de segunda categoría deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no produzcan molestias por desprendimiento de gases, polvos, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 20 CV.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO**
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

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

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

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

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

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

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

3.4. ARTÍCULO 141 MODIFICADO.

Art.141. Categorías industriales.

1. La clasificación es la siguiente:

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

2ª Categoría: Actividad compatible con la vivienda.

3ª Categoría: Actividad no admitida contigua a vivienda, salvo en sectores especialmente reglamentados en los que su normativa expresamente lo indique.

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

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

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

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

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

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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO**
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

vecindario. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 20 CV.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE**

13270 – ALMAGRO
(Ciudad Real)

Nº Regt. Ent. Local: 01130132

f). Las estaciones de servicio se considerarán de tercera categoría.

Los surtidores para la venta de combustible al por menor o estaciones de servicio que pretendan implantarse en Suelo Urbano no incluido en los polígonos industriales, deberán situarse a más de 100 metros, medidos desde el perímetro de la instalación y en todas las direcciones, de cualquier punto de las parcelas cuyo uso característico o compatible, existente o asignado por el planeamiento, sea el uso vivienda, residencial, docente, cultural, religioso, administrativo, sanitario-asistencial y deportivo.

La limitación de distancias para el emplazamiento establecida en el párrafo anterior será de aplicación tanto a nuevas actividades como a las ampliaciones o modificaciones sustanciales de las ya existentes, siempre que de dichas modificaciones o ampliaciones se derive un incremento de la capacidad de almacenamiento de combustible, de los niveles de peligrosidad para el medio ambiente o la salud, ruido o generación de residuos contaminantes, respecto a los valores preexistentes.

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

3.5. REDACCIÓN DEL ART. 247 COMO CONSECUENCIA DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA.

Como consecuencia de la modificación normativa propuesta, el artículo 247 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se ve afectado en su redacción, al quedar adscritas las estaciones de servicio a la tercera categoría industrial.

Redacción actual del art. 247 de las NN:SS:

Art. 247. Condiciones de uso.

Usos admitidos:

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

Redacción modificada del art. 247 de las NN:SS:

Art. 247. Condiciones de uso.

Usos admitidos:

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



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
13270 – ALMAGRO**
(Ciudad Real)

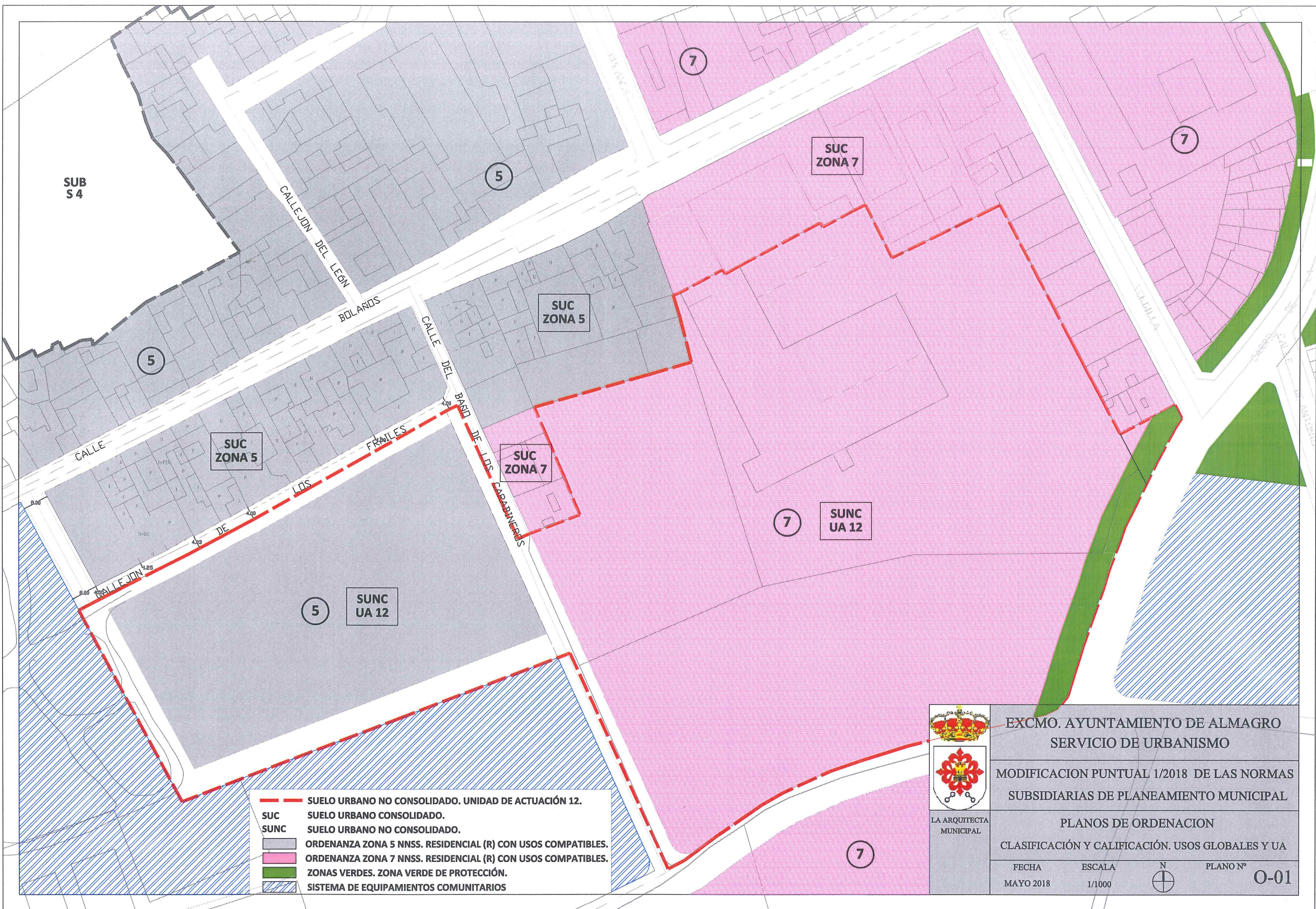
Nº Regt. Ent. Local: 01130132

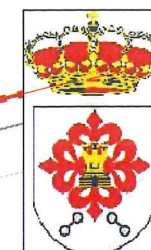
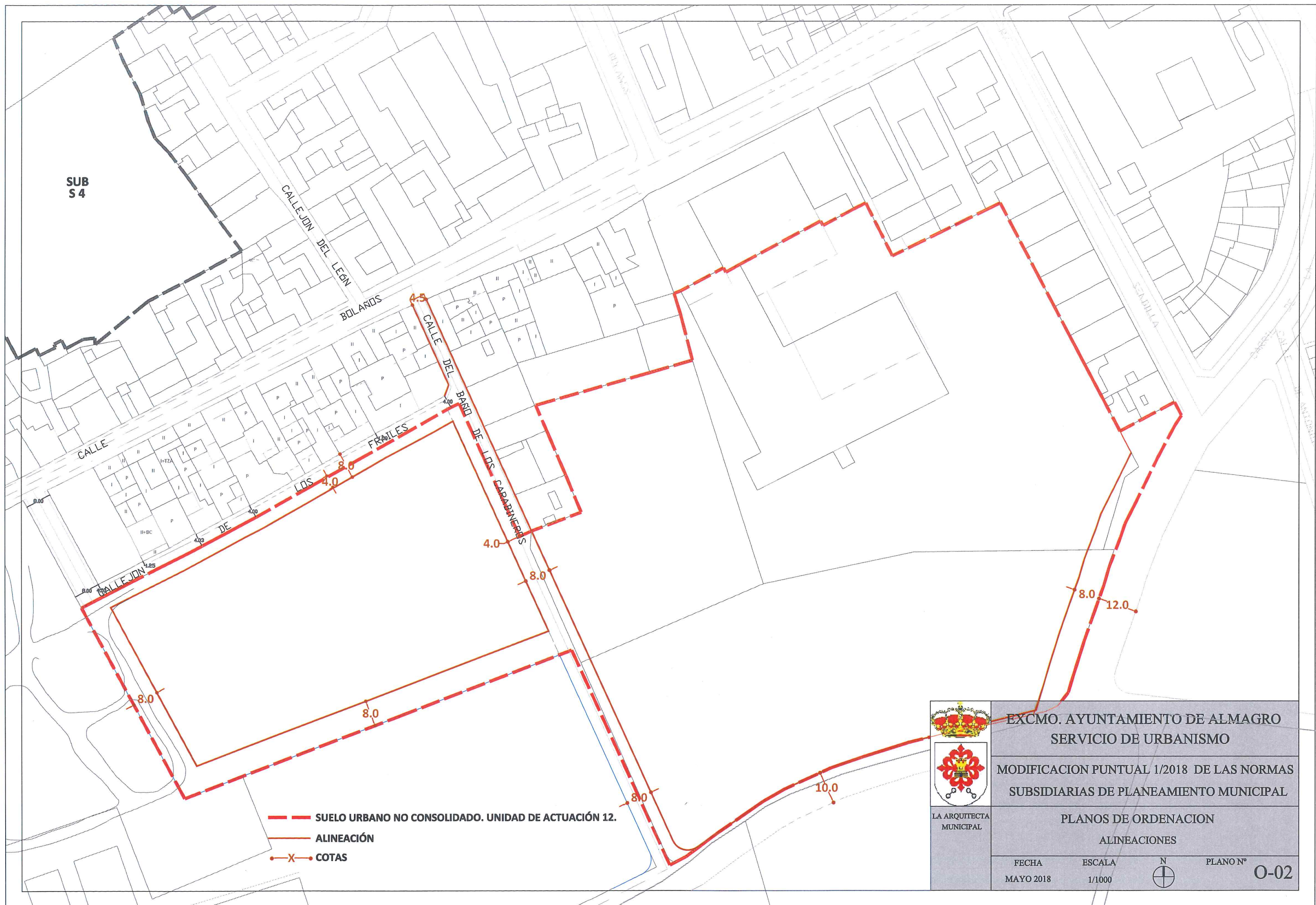
- **Docente.** Centros de Enseñanza Preescolar y de Educación Especial.
- **Cultural.** En todas sus categorías.
- **Religioso.** Capillas y Centros Parroquiales.
- **Administrativo.** En todas sus categorías.
- **Sanitario-asistencial.** Dispensarios. Guarderías. Consultorios y Clínicas Veterinarias.
- **Comercial.** En todas sus categorías.
- **Oficinas.** En todas sus categorías.
- **Recreativo.** Centros sociales y recreativos. Salas de espectáculos y otros análogos.
- **Deportivo.** Clubes deportivos. Gimnasios.
- **Industrial.** Industria de categorías 1ª y 2ª. Almacenes. Talleres. Garajes.

Con todo lo anteriormente expuesto se considera suficientemente justificado lo relativo a la modificación propuesta y se propone para su tramitación de acuerdo con el artículo 36 del TRLOTAU y correspondientes del Reglamento de Planeamiento.

En Almagro, 30 de mayo de 2018.

La Arquitecta Municipal





LA ARQUITECTA
MUNICIPAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMAGRO
SERVICIO DE URBANISMO

MODIFICACION PUNTUAL 1/2018 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

PLANOS DE ORDENACION
ALINEACIONES

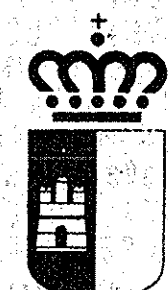
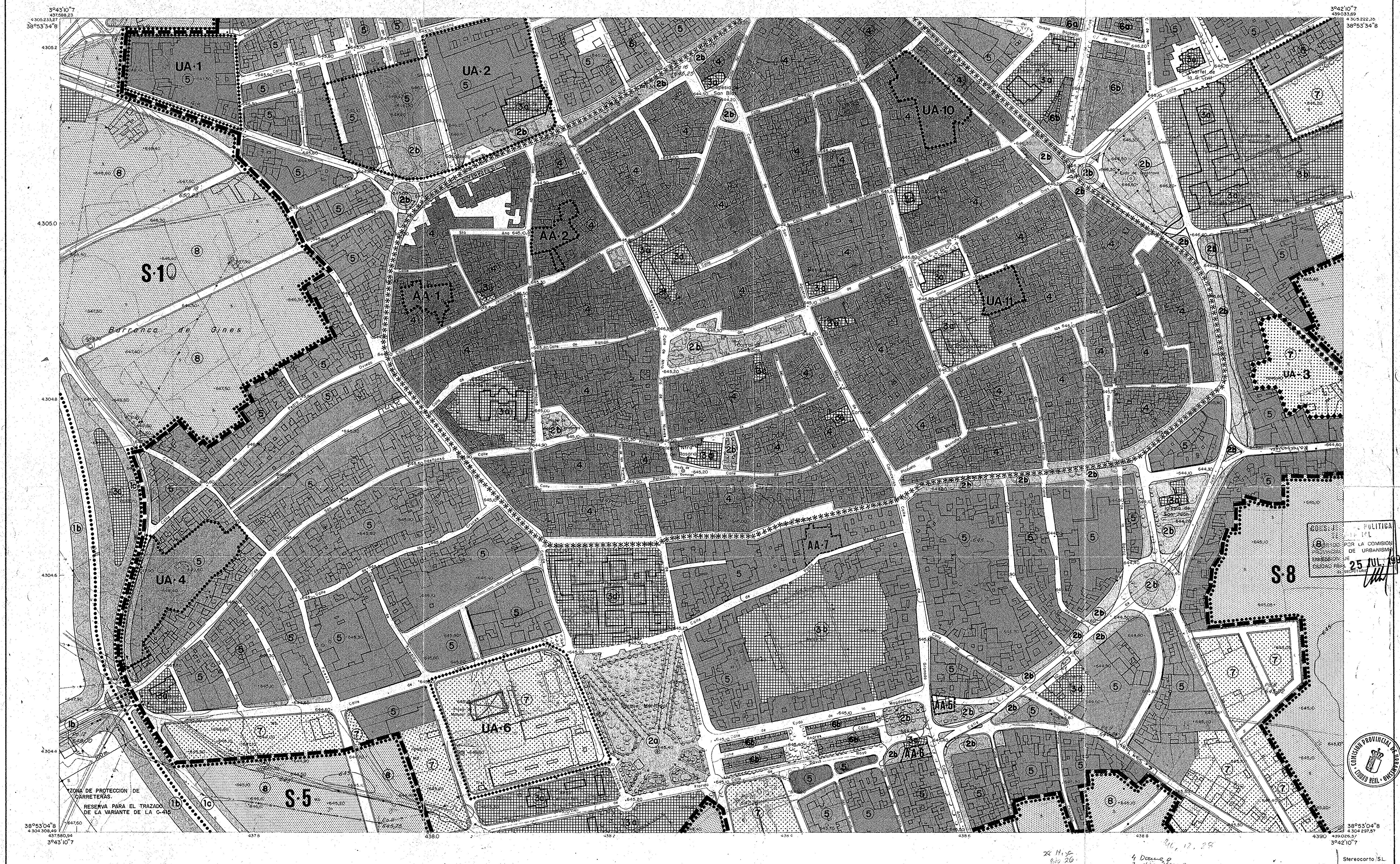
FECHA
MAYO 2018

ESCALA
1/1000



PLANO Nº

O-02



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

JOSE LUIS SORO LOPEZ Arquitecto y Técnico Urbanista.

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Consejería de Política Territorial

PROVINCIA: CIUDAD REAL

MUNICIPIO: ALMAGRO

NUCLEO: ALMAGRO

ESCALA 1:2000

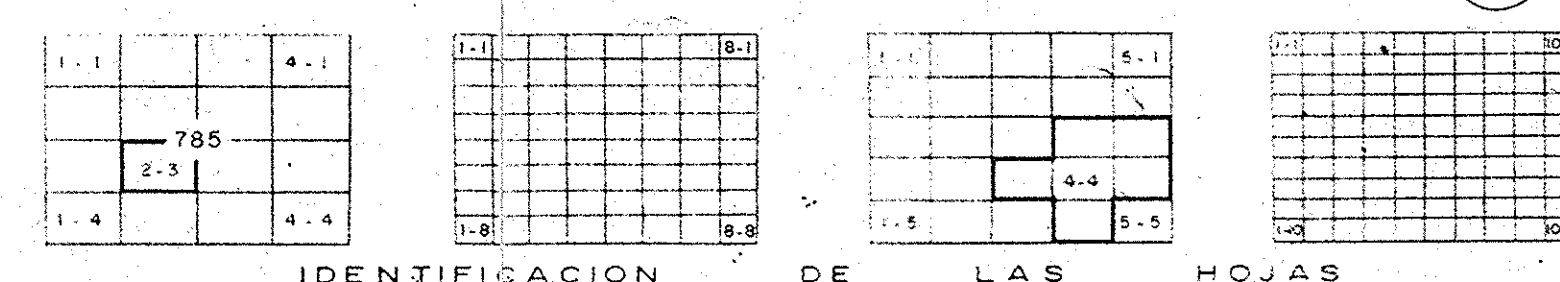
EQUIDISTANCIA DE CURVAS 1 m.

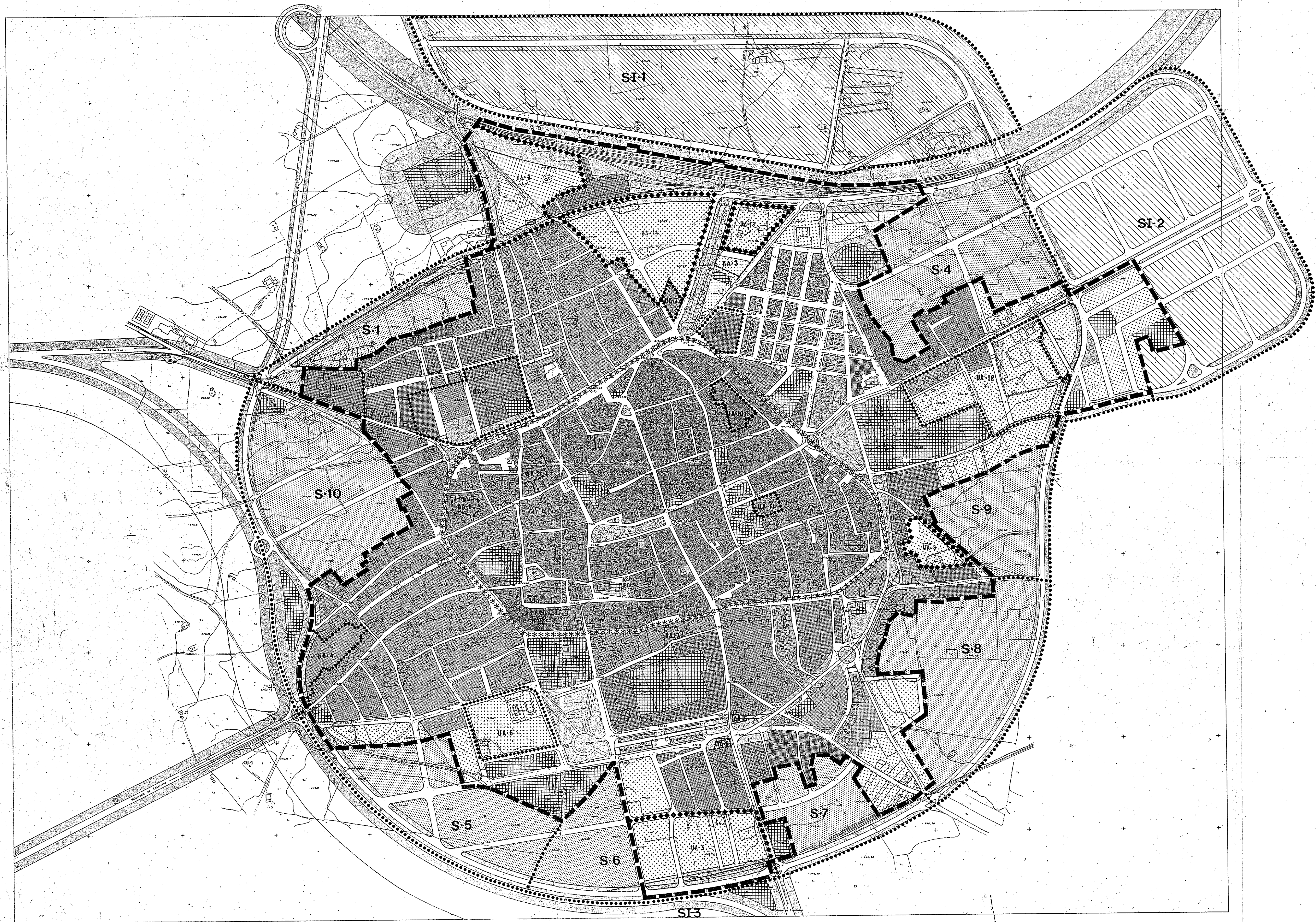
PROYECCION U.T.M.

ZONIFICACION Y UNIDADES DE ACTUACION

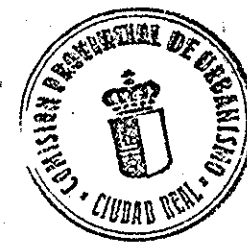
	ZONAS VERDES		DELIMITACION SUELO URBANO.
	ZONA VERDE DE PROTECCION.		DELIMITACION UNIDADES DE ACTUACION.
	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.		DELIMITACION ACTUACIONES AISLADAS.
	CENTRO HISTORICO		DELIMITACION CENTRO HISTORICO.
	RESPECTO DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO.		DELIMITACION AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION.
	ENSANCHO URBANO.		
	RENOVACION URBANA.		

GRAFICOS DE DISTRIBUCION DE HOJAS





- LEGENDA
- ZONA VERDE
 - ZONA VERDE DE PROTECCION
 - ZONA VERDE PRIVADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
 - SISTEMA DE EQUIPAMIENTO DE COMUNIDADES
 - CENTRO HISTORICO
 - CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
 - RESPECTO DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO
 - ENSANCHE URBANO
 - RENOVACION URBANA
 - DESARROLLO INDUSTRIAL
 - DELIMITACION SUELO URBANO
 - DELIMITACION UNIDADES DE ACTUACION
 - DELIMITACION ACTUACIONES AISLADAS
 - DELIMITACION CENTRO, HISTORICO
 - DELIMITACION ZONAS APTAS PARA LA URBANIZACION



ZONIFICACION Y UNIDADES DE ACTUACION

ESCALA: 1:4000	FECHA: OCTUBRE 1987
SUSTITUYE:	DIBUJADO: T. RODRIGUEZ-REY
ARQUITECTO: JOSE LUIS SORO LOPEZ	
EL ARQUITECTO	PLANO Nº 3