



# BOLETÍN OFICIAL

## DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



Administración: Excm. Diputación Provincial.  
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 192, fecha: miércoles, 08 de Octubre de 2025

### AYUNTAMIENTOS

#### AYUNTAMIENTO DE SIENES

#### APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE LA UA 1 DEL PAU NÚCLEO DE TOBES MEDIANTE UN PLAN DE DESARROLLO DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM).

Habiéndose aprobado definitivamente la alternativa técnica de la UA 1 del PAU núcleo de Tobes mediante un Plan de desarrollo de Reforma Interior de Mejora (PERIM) por el Pleno del Ayuntamiento de Sienes en sesión celebrada el día 4 de Julio de 2025, se publica el mismo para su general conocimiento, junto con las Normas Urbanísticas,

4º.- APROBACIÓN DEFINITIVA, EN SU CASO, DE LA ALTERNATIVA TÉCNICA DE LA UA 1 DEL PAU NÚCLEO DE TOBES MEDIANTE UN PLAN DE DESARROLLO DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA (PERIM). En relación con el expediente relativo a la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, UA 1 Núcleo de Tobes y a la vista de los siguientes antecedentes:

Con fecha 29/12/2021 registro de entrada 2021-E-RC-339 por D. Alejandro Seferian Calvo, provisto con DNI nº ...2720.. en nombre y representación de ZENETE INVERSIONES, S.L.U, con CIF B84017813 fue presentada solicitud de iniiio del procedimiento de aprobación y adjudicación en régimen de gestión indirecta, del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación 1 Núcleo de Tobes del POM de Sienes, a la misma fueron presentados en fechas sucesivas los siguientes documentos:

Escritura de Constitución de Zenete Inversiones, S.L.

Propuesta de Bases de Ejecución.

Declaración Responsable.



Alternativa técnica UA 1 Núcleo de Tobes compuesta de,

1. Proposición Jurídica - Económica
2. Propuesta de Convenio Urbanístico
3. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (en adelante "PERIM")
4. Proyecto de Urbanización, Acceso y Acometidas del Casco Urbano de Tobes, Pedanía de Sienes, Guadalajara (en adelante "PDU").

Por Providencia de Alcaldía de fecha 07/02/2022 fue solicitado informe de Secretaría sobre procedimiento y legislación a aplicar.

Informe de Secretaria de fecha 07/02/2022 sobre procedimiento y legislación a aplicar.

Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 8 de febrero de 2022 por el que fueron aprobadas inicialmente las Bases para la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la zona descrita, en ejecución del Plan de Ordenación Municipal y sometimiento de dichas Bases a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Anuncio en el DOCM nº 34 de fecha 18/02/2022 sobre información pública de la aprobación inicial de las bases para la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora UA 1 Núcleo de Tobes, del Plan de Ordenación Municipal y formulación de alternativas técnicas.

Anuncio en el Periódico Nueva Alcarria de fecha 14/02/2022.-

Solicitud de fecha 20/04/2022 de certificaciones catastrales de los titulares de las fincas catastrales afectadas por la UA 1 Núcleo de Tobes, a los efectos de emplazamiento de los mismos.

Certificación de auditoría de fecha 20/04/2022 de publicación en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Sienes de la aprobación inicial de bases.

Certificación de auditoría de fecha 20/04/2022 de publicación en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Sienes de la Propuesta de Bases de la UA 1 del Núcleo de Tobes.

Certificación de exposición pública de la aprobación de las bases de la UA 1 del Núcleo de Tobes.

Certificación descriptiva y gráfica de la parcela 6287 polígono 505.

Certificación descriptiva y gráfica de la parcela 6284 polígono 505.



Resolución de la Alcaldía de fecha 11/05/2022 de notificación a plazo de audiencia a titulares desconocidos de las fincas afectadas por el Programa de Actuación Urbanizadora UA 1 Núcleo de Tobes.

Edicto de notificación a propietarios desconocidos, titulares de fincas 11 de mayo de 2022 en procedimiento de aprobación y adjudicación del programa de actuación Urbanizadora UA 1 "Núcleo de Tobes" del POM de Sienes,

Publicación anuncio corrección de errores DOCM nº 93 de fecha 16/05/2022 sobre información pública de la aprobación inicial de las bases para la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora UA 1 Núcleo de Tobes, del Plan de Ordenación Municipal y formulación de alternativas técnicas.

Certificado auditoria de publicación Anuncio en tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Sienes de fecha 08/06/2022 corrección de errores aprobación inicial de bases PAU UA 1 Núcleo de Tobes.

Notificación emplazando a los interesados titulares de fincas afectadas por el Programa de Actuación Urbanizadora UA 1 Núcleo de Tobes.

Publicación Anuncio en BOP nº 205 de fecha 27/10/2022 de aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de Sienes en fecha 08/02/2022 de las Bases para la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de UA 1 "Núcleo de Tobes" del POM de Sienes a iniciativa particular a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

Resolución de 11/10/2022 de la Alcaldía de Información pública, Audiencia y presentación de alternativas técnicas para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora UA 1 "Núcleo de Tobes", del Plan de Ordenación Municipal y la apertura de plazo para la formulación de alternativas técnicas.

Certificación exposición pública en BOP y periódico Nueva Alcarria aprobación inicial Bases para la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de UA 1 "Núcleo de Tobes" del POM de Sienes a iniciativa particular a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

Alternativa Técnica PAU UA 1 Núcleo de Tobes.

Proyecto de Urbanización de Tobes de fecha.

Publicación BOE nº 127 de Anuncio de notificación de 11 de mayo de 2022 en procedimiento Aprobación y Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora UA 1 "Núcleo de Tobes" del POM de Sienes, Expediente nº 51/2021, otorgando un plazo de treinta días para emplazamiento a los interesados desconocidos titulares de las fincas parcelas 6284 y 6287 ambas del Polígono 505 del término municipal de Sienes (Guadalajara).

Notificación emplazamiento a los interesados titulares de fincas rústicas afectadas por el Programa de Actuación Urbanizadora UA 1 del Núcleo de Tobes.



Solicitud de información relativa al P.A.U UA 1 "Núcleo de Tobes" del POM de Sienes. D. Arturo Olalla Lizana requiriendo documentación urbanística relativa al mismo, comprensiva de Alternativa Técnica, propuesta de convenio y demás documentación de interés.

Propuesta Convenio Urbanístico PAU UA 1 Núcleo de Tobes de Zenete Inversiones, S.L.

Proposición Jurídico-Económica de Zenete Inversiones, S.L

Informe técnico favorable sobre proposición jurídico económica y propuesta convenio urbanístico del programa de Actuación Urbanística 1 Núcleo de Tobes.

Informe técnico favorable del proyecto de Urbanización.

-Informe técnico favorable del PERIM.

Remisión documentación a D. Arturo Olalla Lizana Alternativa Técnica, Proyecto de Urbanización, Acceso y Acometidas del Casco Urbano de Tobes, Pedanía de Sienes y Propuesta Convenio Urbanístico.

Resolución de Alcaldía aprobando publicar el texto íntegro de las Bases para la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora UA 1 "Núcleo de Tobes" del Plan de Ordenación Urbana de Sienes en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y periódico Nueva Alcarria y apertura de plazo para presentar alternativas técnicas, propuesta convenio urbanístico, proposiciones jurídico-económicas, presentación de plicas de fecha 20/02/2023.-

Anexo I (Plano Ámbito espacial UA 1 Núcleo de Tobes)

Anexo II (Ficha del sector en el POM).

Certifica/do de auditoría de publicación en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento Resolución de Alcaldía de fecha 20/02/2023.-

Publicación Anuncio en el DOCM nº 48 de 9/03/2023, sobre aprobación definitiva de las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora UA 1: Núcleo de Tobes, del Plan de Ordenación Municipal y la apertura de plazo para la formulación de alternativas técnicas

Publicación Anuncio en periódico Nueva Alcarria de fecha 17/03/2023 Aprobación definitiva de las bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora UA 1 "Núcleo de Tobes", del Plan de Ordenación Municipal y la apertura de plazo para la formulación de alternativas técnicas.

Certificado de Auditoría de publicación en tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Sienes desde 14/03/2023 hasta 03/04/2023 [ ANEXO II (Ficha del sector en el Plan de Ordenación Municipal)

Certificado de Auditoría de publicación en tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Sienes desde 14/03/2023 hasta 03/04/2023 [ ANEXO I (Plano



Ámbito espacial del UA 1 “Núcleo de Tobes) ]

Certificado de Auditoría de publicación en tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Sienes desde 14/03/2023 hasta 03/04/2023 [ Anuncio aprobación definitiva Bases adjudicación PAU ].

-Plica presentada por Zenete Inversiones, S.L con Registro de Entrada 2023-E-RC-130 de 25/04/2023 (Proposición Jurídico Económica y Propuesta Convenio Urbanístico).

Certificado de Secretaría de las Alternativas Técnicas Presentadas.

Certificado de Secretaría de las Proposiciones Jurídico-Económicas y Propuestas de Convenio

Certificado de Secretaría de información pública y alegaciones presentadas

Acta de apertura de Plica.

Informe propuesta de Resolución de la Secretaría-Intervención

Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sienes de fecha 13/06/2023 por el que se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora de la U.A 1 “Núcleo de Tobes” del POM de Sienes, integrada por la Alternativa Técnica, Proyecto de Urbanización PERIM, Proposición Jurídica - Económica y Propuesta de Convenio Urbanístico, presentado por la mercantil Zenete Inversiones, S.L.

Solicitud de informes sectoriales a Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Consejería de Bienestar Social, Consejería de Fomento, Confederación Hidrográfica del Tajo, Servicio de Carreteras, Consejería de Desarrollo Sostenible.

Informe favorable sobre adecuación de equipamiento educativo, Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Jefe de Servicio de la Unidad Técnica.

Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Servicio de Cultura con condicionantes.

Informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Servicio de Cultura.

Informe favorable sobre accesibilidad de Bienestar Social.

Informe favorable de la Delegación de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, “siempre que se cumplan las medidas ambientales y de seguimiento que propone el promotor y los requisitos ambientales que se desprenden de la presente resolución”.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre EDAR

Informe de la CHT sobre el PAU de la UA 1Núcleo de Tobes con condicionantes.



Tramitación en la Delegación de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Guadalajara inicio EIAS del Proyecto de Urbanización.

Informe técnico-jurídico del Servicio de Urbanismo de Guadalajara, en relación con el programa de actuación urbanizadora mediante Plan Especial de Reforma Interiro de Mejora para el Desarrollo de la UA nº Núcleo de Tobes del POM de Sienes.

Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 28/11/2024.-

PERIM suscrito por el arquitecto redactor D. Alfonso Criado Ortíz de la Torre, colegiado nº 5275 del COACM.

Proyecto de urbanización, acceso y acometidas del casco urbano de Tobes, suscrito por el arquitecto redactor D. Félix Torcal Cano, nº colegiado 13997 del COAM, presupuesto y mediciones, pliego de condiciones, Anexos, Planos, cuadro de precios.

Resolución de 03/07/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Guadalajara, por la que se emite el informe de impacto ambiental del proyecto de urbanización, acceso y acometidas del casco urbano de Tobes en el término municipal de Sienes (Guadalajara) (expediente PRO-GU-24-0724), cuyo órgano promotor es Zenete Inversiones, SL. [2024/5530].

Resolución de Alcaldía por la que se acuerda someter a información pública el Plan Especial de Reforma Interior integrado en el Programa de Actuación Urbanizadora de desarrollo de la UA 1 "Núcleo de Tobes" en el término municipal de Sienes (Guadalajara).

Publicación del PERIM Anuncio Tablón de Anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento 11/03/2025.

Publicación del PERIM Anuncio periódico Nueva Alcarria de fecha 17/03/2025.

Publicación del PERIM Anuncio DOCM nº 53 de 18/03/2025.

Certificación del trámite de información pública del PERIM, sin alegaciones presentadas.

Informe Propuesta de Resolución de la Secretaría-Intervención de fecha 03/07/2025.-

El Pleno, en virtud de las competencias que le son otorgadas por los en los artículos 122.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, y 93.5 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, por unanimidad de los señores asistentes, adoptan el siguiente,



Primero. Aprobar definitivamente la Alternativa Técnica del Programa del Programa de Actuación Urbanizadora de la UA -1 "Núcleo de Tobes", integrada por Plan Especial de Reforma Interior de Mejora y Proyecto de Urbanización presentados por Zenete Inversiones, SLU.

Segundo. Aprobar la Proposición Jurídico Económica y el Convenio Urbanístico, presentados por Zenete Inversiones.

Tercero. Adjudicar la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora de la UA -1 "Núcleo de Tobes" a la mercantil Zenete Inversiones, SLU que se formalizará mediante la firma del convenio urbanístico en los términos que ha sido aprobado.

Cuarto.-Dar traslado del Programa de Actuación Urbanizadora a la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha y posteriormente proceder a la publicación del acuerdo de adjudicación, previa constitución de hipoteca inmobiliaria unilateral otorgada por Zenete Inversiones, SLU a favor del ayuntamiento de Sienes por el importe del 7% de los costes relativos a Presupuesto de Ejecución Material, Gastos Generales, Beneficio Industrial y Gastos de Conservación y Mantenimiento y de la firma del convenio urbanístico aprobado.

Quinto. Inscribir el Programa de Actuación Urbanizadora en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Sexto. Publicar los presentes acuerdos en el Diario Oficial de Castilla La Mancha, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad y en la sede electrónica del Ayuntamiento, con el contenido indicado en el artículo 100.2 del Reglamento de Ejecución Urbanística de Castilla-La Mancha, así como sus normas urbanísticas que se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia.

Séptimo. Notificar individualmente el presente acuerdo a todos los propietarios afectados, así como a los organismos y administraciones afectadas.

Octavo. Asimismo, el texto íntegro del Convenio urbanístico para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha a los efectos del artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero.

Noveno. Facultar a la Sra. Alcaldesa para la realización de las gestiones y la adopción de cuantas medidas y firma de cuantos documentos sean precisas en ejecución del presente acuerdo.

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, de conformidad con el artículo 46 de la Ley



29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Lo que se hace público a los efectos el artículo 157.1 del citado Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<https://sienes.sedelectronica.es>].

Sienes, a 6 de octubre de 2025. LA ALCALDESA, María del Sagrario Vázquez Rodrigo.



ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

1. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

1.1. ORDENANZA 02. NÚCLEO DE TOBES (OD).

1.1.1. DEFINICIÓN (OD)

1.1.2. CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

1.1.3. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

1.1.4. CONDICIONES DE USO (OD)

1.1.5. CONDICIONES DE APARCAMIENTO (OD)

1.1.6. PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDADES DEL NÚCLEO DE TOBES (OD)

1.2. ORDENANZA 05. Terciario Hotelero (OD)

1.2.1. DEFINICIÓN (OD)

1.2.2. CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

1.2.3. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

1.2.4. CONDICIONES DE USO (OD)

1.3. ORDENANZA 07. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (OD).

1.3.1. DEFINICIÓN (OD)

1.3.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS (OD)

1.3.3. CONDICIONES DE USO (OD)

1.4. ORDENANZA 08. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (OD).

1.4.1. DEFINICIÓN (OD)

1.4.2. CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

1.4.3. CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

1.4.4. CONDICIONES DE USO (OD)

1.5. ORDENANZA 09. ZONAS VERDES (OD)



#### 1.5.1. DEFINICIÓN (OD)

#### 1.5.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS. CONDICIONES DE VOLUMEN (OD)

#### 1.5.3. CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

#### 1.5.4. CONDICIONES DE USO (OD)

#### 1.6. ORDENANZA 10. RED VIARIA (OD).

##### 1.6.1. DEFINICIÓN (OD)

##### 1.6.2. EDIFICACIONES E INSTALACIONES AUTORIZADAS. CONDICIONES DE VOLUMEN (OD)

##### 1.6.3. CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD (OD)

##### 1.6.4. CONDICIONES DE USO (OD)

#### REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

A todos aquellos aspectos que específicamente no estén regulados en el presente documento, les será de aplicación las Normas Urbanísticas del P.O.M. de Sienes, a la que se este documento se remite directamente. A continuación, se transcriben las ordenanzas aplicables a la U.A.-1.

#### ORDENANZA 02. NÚCLEO DE TOBES (OD)

##### DEFINICIÓN (OD)

Esta zona está constituida por el conjunto de edificación compacta del núcleo primitivo de Tobes, UA 1. Ante la existencia de edificios en el pueblo de Tobes de considerable antigüedad, se ha optado por proceder al establecimiento de unos criterios de ordenación que respetan los existentes en el entorno para potenciar su atractivo histórico y cultural.

El objetivo prioritario de esta ordenanza es garantizar la supervivencia, a través de todo el proceso de desarrollo urbanístico, del modelo de antigüedad. La finalidad de la presente Ordenanza es el mantenimiento y recuperación de las actuales y antiguas viviendas manteniendo su estructura actual de cerramientos exteriores y volúmenes, respetando los elementos singulares de la arquitectura tradicional (hornos familiares, entramados de madera, etc.)

##### CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria de cada parcela está definida en el plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas.

- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

- El número de plantas para cada una de las parcelas viene definido en el



plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas. En el artículo 1.1.6 se designa si tiene la vivienda tiene vinculada una bodega.

- 7,50 m. para las edificaciones designadas con dos plantas en el plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior.
- 11,00 m. para las edificaciones designadas con tres plantas en el plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior.

- **PARCELA MÍNIMA y FRENTE MÍNIMO DE PARCELA**

En el Plano de Ordenación OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas. se definen todas las características de los solares, que se ajustarán a los actualmente existentes en el Núcleo de Tobes. Las superficies de las parcelas están establecidas en el artículo 1.1.6.

- **CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y RETRANQUEO**

Las condiciones de ocupación y retranqueo de la edificación se ajustarán a la estructura urbana actual, tal como se refleja en el plano de ordenación OD. 01 Calificación del suelo y gestión. Tobes.

- **ALINEACIONES Y RASANTES**

Están reguladas en el plano correspondiente de ordenación OD. 01 Calificación del suelo y gestión. Tobes.

- **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

- La edificabilidad de cada una de las parcelas está expresada en el cuadro del artículo 1.1.6.
- Se permitirá el uso de las bodegas por la edificación a la que se relaciona como anexo en el artículo 1.1.6, no computándose a efectos de edificabilidad siempre que su utilización esté vinculada al de la planta superior.

## CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

### CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS (OD)

- **INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS**

Queda prohibida la instalación en la fachada de los edificios, de los siguientes elementos:

- Cables eléctricos
- Cables de redes telefónicas
- Cables de TV
- Antenas parabólicas
- Aparatos de aire acondicionado y cualquier otra instalación que sobresalga de la línea de fachada.

En cuanto a la instalación de cables, el edificio deberá disponer de una conducción enterrada o empotrada, apta para albergar aquéllos, cuyas características técnicas deberá determinar la empresa instaladora de cada uno de los servicios.

## CUBIERTAS (OD)

- Las cubiertas serán inclinadas
- Las cubiertas planas con un porcentaje máximo, respecto el total de la



- cubierta, del 20%.
- Las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 30% y el 40%
  - Las cubiertas tendrán tantas aguas como fachadas. En la intersección de la cubierta con la fachada se formará un alero. Solo se permitirá un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas, o que exista previamente.
  - Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
    - Salto de altura en los faldones
    - Mansardas o buhardillones
    - Dientes de sierra
  - Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas para iluminación cenital y ventilación con las siguientes condiciones:
    - Deberán estar en el mismo plano del faldón, y su superficie no excederá de 1 m<sup>2</sup> por unidad.
    - La superficie máxima de los huecos será de 1/20 del total del paño correspondiente.
  - El cuerpo de la chimenea tendrá un acabado tradicional, ligeramente rugoso, utilizando materiales (cal, cemento teñido en masa, etc.), técnicas tradicionales (fratás, llana, etc.) y tonalidades tradicionales propios de la localidad. El remate de la misma se realizará mediante tejadillo con teja cerámica curva, evitando los prefabricados de cemento o de chapa).

#### MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- El material de terminación será la teja curva del lugar colocada al modo tradicional en colores pardos o rojizos.
- Los acabados de madera serán en su color. Los acabados de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpintería.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:
  - Fibrocemento, tela asfáltica, revestimientos continuos
  - Recubrimientos metálicos brillantes
  - Teja negra o pizarra
  - Teja plana

#### ALEROS O CORNISAS (OD)

- Se realizarán sensiblemente igual a las tradicionales, en cualquiera de las siguientes formas:
  - Piedra volada
  - Con canecillos de madera
  - Vuelo de vigas de estilo tradicional para sostener la ripia, donde apoya la última fila de tejas o canecillos de madera
  - Vuelo de hiladas de teja curva
  - Vuelo de hiladas de ladrillo macizo
- Se prohíbe expresamente el alero formado por el vuelo del canto del forjado.
- La longitud máxima del alero o cornisa será de 40 cm.

#### FACHADAS (OD)



- **COMPOSICIÓN**
  - La composición general de fachadas y huecos se establecerán con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.
  - Se permiten los balcones.
- **MATERIALES, TEXTURA Y COLOR**
  - Todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a las tradicionales, y deberán terminarse completamente. También quedarán completamente terminadas con un tratamiento adecuado al entorno aquellas medianeras que no esté previsto que se vayan a ocultar por otro edificio durante 5 años. Los materiales y sistemas a utilizar son:
    - Mampostería de piedra caliza del lugar o similar, recibida con mortero de cemento blanco o mortero de cal.
  - El rejuntado de la mampostería deberá ser a junta barrida y con mortero de cal y arena o de cemento teñido en masa siguiendo las tonalidades características de la localidad.
  - Quedan prohibidos aquellos materiales, colores o texturas, que, aun existiendo en los edificios en esta zona, supongan una excepción en el lugar. Incluidos los revocos y enfoscados de fachadas o paredes.
  - Las bajantes y canalones serán de zinc o cobre.
  - Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
    - Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.
    - Revocos y enfoscados de fachadas.
    - Terrazo en fachada o zócalos
    - Cerramientos de ladrillo visto

#### HUECOS (OD)

- **COMPOSICIÓN EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS**
  - Serán de proporción vertical, o puntualmente y excepcionalmente cuadrada. Se permitirán los huecos horizontales en sótanos, siempre que sean de pequeño tamaño
  - Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
  - Los balcones tendrán una anchura máxima de 30 cm. La longitud será la de los huecos con un máximo de 10 cm. a ambos lados del mismo. Solo abarcará un solo hueco. El canto máximo del vuelo será de 15 cm.
  - Las puertas de acceso a los edificios tendrán proporción vertical.
  - Las puertas de acceso de garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada, debiendo componerse con el resto de los huecos de la fachada.
  - Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones:
    - Proporción horizontal excepto las situaciones definidas anteriormente.
    - Huecos tipo bandera
    - Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada.
    - Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas respecto a la



línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio)

- DINTELES Y RECERCADO DE HUECOS
  - Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar, pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiendo por soluciones tradicionales las siguientes:
    - Con jambas, dintel y vierteaguas preferiblemente en piedra.
- CARPINTERÍAS
  - Todas las carpinterías serán de una o más hojas, abatibles o basculantes.
  - Las carpinterías exteriores se situarán en haces intermedios o interiores de la sección del muro de fachada.
  - Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones, siempre con el espíritu de integración en el medio.
  - Las carpinterías serán unitarias en todos los muros del edificio.
  - Las puertas de acceso serán de madera con cuarterones (estilo castellano), teñidas o barnizadas en su color o en color marrón oscuro, o de madera tachonada compuesta por tablones verticales.
- PROTECCIONES Y REJAS
  - Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.
  - La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.
  - Las rejas podrán no sobresalir del plano de fachada.
  - Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:
    - Composiciones diferentes a los trazados verticales.
    - Formas curvas o diagonales en la composición.
- MATERIALES, TEXTURAS Y COLOR DE HUECOS, RECERCADO, CARPINTERÍAS, PROTECCIONES Y REJAS
  - Los materiales serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido:
    - Recercado de huecos:

Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente integrados con el entorno:

      - Piedra del lugar
      - Dintel y jamba de piedra
    - Carpinterías:

Los materiales, texturas y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona. Se permite únicamente la madera acabado en su color. No se permiten las persianas enrollables con cajetín. Tampoco se permite la palillería interior en la carpintería, pudiéndose utilizar



cuarterones de división (peinazos y montantes)

▪ Protecciones:

Los materiales, texturas y color serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos que se adapten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige:

- Para barandillas: hierro forjado
- Para rejas: hierro forjado
- Para persianas: madera en las condiciones descritas para la carpintería.
- Para contraventanas: madera y chapa metálica acabada en los colores descritos en la descripción de colores de la carpintería.

#### CERRAMIENTOS DE MUROS Y VALLAS

- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, y que cumplan con las condiciones estéticas de fachada, utilizando los mismos materiales permitidos en ese capítulo.
- Las parcelas con alineación a vial podrán cerrarse con tapias de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), utilizando los mismos materiales permitidos que en fachada, salvo en zonas de vivienda unifamiliar en las que la edificación esté retranqueada de la alineación oficial, en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, utilizando los mismos materiales que los permitidos en fachada, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar: vallas metálicas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

El diseño de las vallas metálicas será:

- Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.
- La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.
- Está expresamente prohibido utilizar malla simple torsión para las vallas.
- Los cerramientos de parcela entre distintas propiedades tendrán una altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), debiéndose construirse con materiales opacos.

#### PAVIMENTOS (OD)

Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el



Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

#### TOLDOS, MARQUESINAS Y PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS (OD)

##### TOLDOS

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos (textiles) de los mismos - sólo en dirección paralela a la calle - que dejen libre una altura de 2,25 metros.

En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 30 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

##### MARQUESINAS

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo quedará retranqueado en 0,30 metros respecto a la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

##### PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la audiencia de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 30 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda su longitud con una altura no superior a 1/5 de la altura total de aquél.

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de las presentes Normas Urbanísticas, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan suficientes condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.



Los anuncios paralelos al plano de la fachada no podrán rebasar en más de 20 cm. el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada. Quedan prohibidas las muestras permanentes realizadas con materiales que no reúnan las debidas condiciones para garantizar su buen aspecto a lo largo del tiempo. En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada, en cualquier punto, la altura libre sobre la Rasante Oficial de Acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de 0,70 metros. En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 25 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

#### CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA (OD)

Deberán aparecer perfectamente grafiadas y acotadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno, pudiendo instalarse aquéllos que sean imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación, siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados, tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado etc. Las antenas parabólicas o similares deberán ser del color de la cubierta. Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente rectangular, construidas al modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados, pinturas en tonos oscuros. Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados.

#### CONDICIONES DE USO (OD)

##### USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			MAYORITARIO	SITUACIONES A
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	



USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE	PROHIBIDO	
	RAC	PROHIBIDO	
	RAT	PROHIBIDO	
	RCR	PROHIBIDO	
	RES	PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)		COMPATIBLE	SITUACIONES A

### USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO HOTELERO (TH)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES A
USO OFICINAS (TO)		CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES B
USO RECREATIVO (TR)	TRR		PROHIBIDO	
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP			PROHIBIDO	
	IPE			PROHIBIDO	
	IPP			PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)				PROHIBIDO	

### USO DOTACIONES (D)

### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)		PROHIBIDO	

### USO ZONAS VERDES (ZV)



USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍA 5ª y 6ª	COMPATIBLE

#### USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)	CATEGORÍA 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)		PROHIBIDO	
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		COMPATIBLE	SITUACIONES C

#### CONDICIONES DE APARCAMIENTO (OD)

La obligatoriedad de aparcamiento con una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos por vivienda, queda justificado mediante la creación de un aparcamiento privado, situado a la entrada del municipio. De esta manera, se soluciona el problema producido por la dificultad de acceso rodado a las viviendas en determinadas calles, que no permite transitar por ellas y por lo tanto estarían privadas de aparcamiento privado.

#### PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDADES DEL NÚCLEO DE TOBES (OD)

Las "Condiciones de Ordenación y Edificación" establecidas de una forma genérica en el Artículo 1.1.2, se concretan para cada uno de los solares que constituyen el Casco Antiguo de Tobes en siguiente cuadro resumen de lo establecido en el Plano de Ordenación plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas, y al que deberán atenerse las edificaciones a construir.



### EDIFICABILIDAD TOBES (UA-1) (M2)

Parcela	Superficies Parcela	Edificabilidad	
1	117,0	234,0	
2	120,0	240,1	
3	92,2	221,4	
4	104,9	251,7	
5	133,2	266,4	
6	107,4	214,8	
7	196,3	342,2	
8	139,8	279,5	
9	125,0	250,0	
10	126,6	253,1	
11	121,2	242,4	
12	402,8	328,5	
13	261,1	233,8	
14	133,2	266,4	
15	148,2	293,0	
16	165,2	240,7	
17	161,6	267,0	
18	94,7	227,2	
19	94,7	227,3	
20	114,9	281,9	
21	135,4	270,7	
22	195,5	233,5	
23	197,6	233,9	
24	412,7	265,7	
25	157,6	253,4	PI 1 = 30,9
26	170,5	279,2	PI 1 = 30,9
27	156,7	256,5	
28	124,9	249,7	
29	125,4	250,9	
30	130,2	260,4	
31	175,8	117,1	
32	46,4	92,8	
33	62,7	68,0	PI 2 = 28,7
34	139,8	261,0	PI 2 = 28,7
35	176,4	295,4	PI 2 = 28,7
36	150,3	243,3	PI 2 = 28,7
37	172,1	286,8	PI 2 = 28,7
38	148,3	239,2	PI 2 = 28,7
39-D	443,8	246,0	
40-T	590,6	767,8	Cueva = 350,0
41-T	106,2	106,2	
42-T	97,5	97,5	
43-I	26,9	-	
<b>Totales</b>	<b>7.103,1</b>	<b>10.536,7</b>	

En el cuadro anterior se señalan las superficies construidas, y como (PI) las superficies que en proindiviso corresponden a las parcelas 25 y 26 , 33 a 38.

Las superficies indicadas en el cuadro anterior podrán variar un máximo del 5% respecto a la medición concreta definida mediante un levantamiento topográfico.



Esta diferencia del 5% se puede asimilar al “margen de error” permitido por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, en su artículo 57.2.c), en cuanto a la diferencia en la regulación de los límites del sector se refiere.

#### ORDENANZA 05. Terciario Hotelero (OD)

##### DEFINICIÓN (OD)

Comprende una parcela así calificada en el núcleo de Tobes.

##### CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

##### TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria de cada parcela está definida en el plano OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas.

##### ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

- Altura máxima: 11,00 metros
- 3 plantas.
- PARCELA MÍNIMA y FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

En el Plano de Ordenación OD. 02 Estudio de Ordenación interior de las parcelas lucrativas. se definen todas las características de los solares, que se ajustarán a los actualmente existentes en el Núcleo de Tobes.

##### CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y RETRANQUEO

Las condiciones de ocupación y retranqueo de la edificación se ajustarán a la estructura urbana actual, tal como se refleja en el plano de ordenación OD. 01 Calificación del suelo y gestión. Tobes.

##### ALINEACIONES Y RASANTES

Están reguladas en el plano correspondiente de ordenación OD. 01 Calificación del suelo y gestión. Tobes.

##### CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

- La edificabilidad de cada una de las parcelas está expresada en el cuadro del artículo 1.1.6.
- Se permitirá el uso de las bodegas por la edificación a la que se relaciona como anexo en el artículo 1.1.6, no computándose a efectos de edificabilidad siempre que su utilización esté vinculada al de la planta superior.

##### CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

##### CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS (OD)

##### INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS



Queda prohibida la instalación en la fachada de los edificios, de los siguientes elementos:

- Cables eléctricos
- Cables de redes telefónicas
- Cables de TV
- Antenas parabólicas
- Aparatos de aire acondicionado y cualquier otra instalación que sobresalga de la línea de fachada.

En cuanto a la instalación de cables, el edificio deberá disponer de una conducción enterrada o empotrada, apta para albergar aquéllos, cuyas características técnicas deberá determinar la empresa instaladora de cada uno de los servicios.

#### CUBIERTAS (OD)

- Las cubiertas serán inclinadas
- Las cubiertas planas con un porcentaje máximo, respecto el total de la cubierta, del 20%.
- Las pendientes de los faldones estarán comprendidas entre el 30% y el 40%
- Las cubiertas tendrán tantas aguas como fachadas. En la intersección de la cubierta con la fachada se formará un alero. Solo se permitirá un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas, o que exista previamente.
- Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
  - Salto de altura en los faldones
  - Mansardas o buhardillones
  - Dientes de sierra
- Se permitirá la apertura de huecos en las cubiertas para iluminación cenital y ventilación con las siguientes condiciones:
  - Deberán estar en el mismo plano del faldón, y su superficie no excederá de 1 m<sup>2</sup> por unidad.
  - La superficie máxima de los huecos será de 1/20 del total del paño correspondiente.

#### MATERIALES, TEXTURA Y COLOR

- El material de terminación será la teja curva del lugar colocada al modo tradicional en colores pardos o rojizos.
- Los acabados de madera serán en su color. Los acabados de los huecos de cubierta serán los permitidos para los cerramientos y carpintería.
- Se prohíben expresamente los siguientes materiales:
  - Fibrocemento, tela asfáltica, revestimientos continuos
  - Recubrimientos metálicos brillantes
  - Teja negra o pizarra
  - Teja plana

#### ALEROS O CORNISAS (OD)

- Se realizarán sensiblemente igual a las tradicionales, en cualquiera de las



siguientes formas:

- Piedra volada
- Con canecillos de madera
- Vuelo de vigas de estilo tradicional para sostener la ripia, donde apoya la última fila de tejas o canecillos de madera
- Vuelo de hiladas de teja curva
- Vuelo de hiladas de ladrillo macizo
- Se prohíbe expresamente el alero formado por el vuelo del canto del forjado.
- La longitud máxima del alero o cornisa será de 40 cm.

#### FACHADAS (OD)

- COMPOSICIÓN
  - La composición general de fachadas y huecos se establecerán con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin que por ello se tenga que recurrir a la integración mimética.
  - Se permiten los balcones.
- MATERIALES, TEXTURA Y COLOR
  - Todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a las tradicionales, y deberán terminarse completamente. También quedarán completamente terminadas con un tratamiento adecuado al entorno aquellas medianeras que no esté previsto que se vayan a ocultar por otro edificio durante 5 años. Los materiales y sistemas a utilizar son:
    - Mampostería de piedra caliza del lugar o similar, recibida con mortero de cemento blanco o mortero de cal.
    - Revocos en color ocre o tierra.
  - Quedan prohibidos aquellos materiales, colores o texturas, que aun existiendo en los edificios en esta zona, supongan una excepción en el lugar. Incluidos los revocos y enfoscados de fachadas o paredes.
  - Las bajantes y canalones serán de zinc, cobre, chapa de acero galvanizado o aluminio lacado.
  - Se prohíben expresamente las siguientes situaciones:
    - Aplacados cerámicos decorados, lisos o vitrificados, utilizados en masa o puntualmente.
    - Revocos y enfoscados de fachadas.
    - Terrazo en fachada o zócalos
    - Cerramientos de ladrillo visto

#### HUECOS (OD)

- COMPOSICIÓN EN FACHADA Y FORMA DE LOS MISMOS
  - Serán de proporción vertical, o puntualmente y excepcionalmente cuadrada. Se permitirán los huecos horizontales en sótanos, siempre que sean de pequeño tamaño
  - Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques u otros elementos de partición semejantes.
  - Los balcones tendrán una anchura máxima de 30 cm. La longitud será la de los huecos con un máximo de 10 cm. a ambos lados del mismo. Solo abarcará un solo hueco. El canto máximo del vuelo será de 15 cm.



- Las puertas de acceso a los edificios tendrán proporción vertical.
- Las puertas de acceso de garajes o almacenes tendrán proporción vertical o cuadrada, debiendo componerse con el resto de los huecos de la fachada.
- Se prohíben expresamente las siguientes disposiciones:
  - Proporción horizontal excepto las situaciones definidas anteriormente.
  - Huecos tipo bandera
  - Otras disposiciones generales de huecos con proporciones distintas a la vertical o cuadrada.
  - Terrazas corridas, exteriores y las retranqueadas respecto a la línea de fachada. Antepechos macizos o de superficie continua (incluido vidrio)
- **DINTELES Y RECERCADO DE HUECOS**
  - Se adecuarán y serán sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales de la arquitectura del lugar, pudiendo introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido, entendiéndose por soluciones tradicionales las siguientes:
    - Con jambas, dintel y vierteaguas preferiblemente en piedra.
- **CARPINTERÍAS**
  - Todas las carpinterías serán de una o más hojas, abatibles o basculantes.
  - Las carpinterías exteriores se situarán en haces intermedios o interiores de la sección del muro de fachada.
  - Las soluciones adoptadas serán sensiblemente iguales a las tradicionales, pudiendo introducirse pequeñas variaciones, siempre con el espíritu de integración en el medio.
  - Las carpinterías serán unitarias en todos los muros del edificio.
- **PROTECCIONES Y REJAS**
  - Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.
  - La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.
  - Las rejas podrán no sobresalir del plano de fachada.
  - Se prohíben expresamente las siguientes soluciones de protecciones y rejas:
    - Composiciones diferentes a los trazados verticales.
    - Formas curvas o diagonales en la composición.
- **MATERIALES, TEXTURAS Y COLOR DE HUECOS, RECERCADO, CARPINTERÍAS, PROTECCIONES Y REJAS**
  - Los materiales serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones con el espíritu de integración debido:
    - Recercado de huecos:  
Se podrán utilizar otros materiales que los que a continuación se exponen, siempre que estén totalmente integrados con el entorno:



- Piedra del lugar
- Dintel y jamba de piedra
- Carpinterías:  
Los materiales, texturas y color de las carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en la zona. Se permite únicamente la madera acabado en su color.
- Protecciones:  
Los materiales, texturas y color serán los tradicionalmente utilizados en la zona, o aquellos que se adapten o integren totalmente en el medio, y sean adecuados a la morfología que se elige:
  - Para barandillas: hierro forjado
  - Para rejas: hierro forjado
  - Para persianas: madera en las condiciones descritas para la carpintería.
  - Para contraventanas: madera y chapa metálica acabada en los colores descritos en la descripción de colores de la carpintería.

#### CERRAMIENTOS DE MUROS Y VALLAS (OD)

- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, y que cumplan con las condiciones estéticas de fachada, utilizando los mismos materiales permitidos en ese capítulo.
- Las parcelas con alineación a vial podrán cerrarse con tapias de altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta centímetros (250), utilizando los mismos materiales permitidos que en fachada, salvo en zonas de vivienda unifamiliar en las que la edificación esté retranqueada de la alineación oficial, en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, utilizando los mismos materiales que los permitidos en fachada, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar: vallas metálicas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

El diseño de las vallas metálicas será:

- Serán de formas sencillas, de trazado vertical, sensiblemente iguales a las soluciones tradicionales, siempre con espíritu de integración en el medio.
- La sección de los barrotes será cuadrada, rectangular o redonda, pintado en color oscuro.
- Está expresamente prohibido utilizar malla simple torsión para las vallas.
- Los cerramientos de parcela entre distintas propiedades tendrán una altura comprendida entre doscientos (200) centímetros y doscientos cincuenta



centímetros (250), debiéndose construirse con materiales opacos.

#### PAVIMENTOS (OD)

Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el Ayuntamiento para las aceras, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.

#### TOLDOS, MARQUESINAS Y PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS (OD)

##### TOLDOS

En cualquier punto la altura libre mínima sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos (textiles) de los mismos - sólo en dirección paralela a la calle - que dejen libre una altura de 2,25 metros.

En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 30 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

##### MARQUESINAS

En cualquier punto la altura mínima libre sobre la Rasante Oficial de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo quedará retranqueado en 0,30 metros respecto a la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

##### PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

Queda prohibida la publicidad fuera de los espacios definidos en esta sección, a partir del momento en el que la construcción del edificio haya finalizado.

En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación, requerirán para su autorización la audiencia de los usuarios de los locales y/o viviendas situados a menos de 30 metros de la muestra o banderín. Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda su longitud con una altura no superior a 1/5 de la altura total de aquél.

En muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de alturas de las presentes Normas Urbanísticas, se permitirá la fijación de publicidad y su uso publicitario siempre que reúnan suficientes condiciones de dignidad y estética. La publicidad se fijará sobre soporte móvil, y estará condicionada a la obtención de licencia municipal, la cual expresará el período por



el que se concede, caducado el cual la entidad anunciante vendrá obligada a desmontar el soporte publicitario. El incumplimiento de esta obligación será considerado infracción urbanística y sancionado con arreglo a Ley, corriendo a costa del anunciante los gastos de la remoción sustitutoria que será practicada por el Ayuntamiento.

Los anuncios paralelos al plano de la fachada no podrán rebasar en más de 20 cm. el plano fijado por la Alineación Oficial de Fachada. Quedan prohibidas las muestras permanentes realizadas con materiales que no reúnan las debidas condiciones para garantizar su buen aspecto a lo largo del tiempo. En las plantas superiores, las muestras ocuparán como máximo una faja de 0,90 metros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.

Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada, en cualquier punto, la altura libre sobre la Rasante Oficial de Acera será de tres metros, teniendo una altura máxima de 0,90 metros y sobresaliendo del plano de la fachada un máximo de 0,70 metros. En todo caso, la línea de proyección vertical del elemento quedará retranqueada 25 cm. respecto de la línea de división entre el tráfico rodado y el peatonal.

#### CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA (OD)

Deberán aparecer perfectamente grafiadas y acotadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

Elementos técnicos y mecánicos: Todos estos elementos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

Los elementos destinados a instalaciones tratarán de adecuarse al entorno, pudiendo instalarse aquéllos que sean imprescindibles para el funcionamiento normal de la edificación, siempre que no provoquen volúmenes sobre ella no justificados, tales como el depósito de agua, cuerpos para alojar motores o aire acondicionado etc. Las antenas parabólicas o similares deberán ser del color de la cubierta. Las chimeneas deberán tener forma preferiblemente rectangular, construidas al modo tradicional, pudiéndose utilizar revocos, enfoscados, pinturas en tonos oscuros. Se prohíben expresamente los materiales brillantes y metalizados.

#### CONDICIONES DE USO (OD)

##### USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
------	----------	-----------------------	-----------------	-----------



USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)		PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)		PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE	PROHIBIDO	
	RAC	PROHIBIDO	
	RAT	PROHIBIDO	
	RCR	PROHIBIDO	
	RES	PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)		PROHIBIDO	

### USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO HOTELERO (TH)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		COMPATIBLE	SITUACIONES C
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP			PROHIBIDO	
	IPE			PROHIBIDO	
	IPP			PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)				PROHIBIDO	

### USO DOTACIONES (D)

### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)		PROHIBIDO	



## USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍA 5ª y 6ª	COMPATIBLE

## USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)		PROHIBIDO	
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)		PROHIBIDO	
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)		PROHIBIDO	
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)		PROHIBIDO	
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		PROHIBIDO	

## ORDENANZA 07. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (OD)

## DEFINICIÓN (OD)

Son áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio general del núcleo urbano. En concreto servirá para albergar los centros de transformación eléctricos.

## CONDICIONES ESPECÍFICAS (OD)

## RETRANQUEOS

Los centros de transformación eléctrica tendrán los retranqueos que marquen su normativa específica. Para las instalaciones existentes en el momento de aprobación de las presentes Normas, no se fijan retranqueos.

## EDIFICABILIDAD

No se fija límite alguno de edificabilidad para la construcción de edificaciones e instalaciones técnicas no habitables necesarias para el servicio y mantenimiento de la instalación.

## CONDICIONES DE USO (OD)

## USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	



USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			PROHIBIDO	

### USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)			PROHIBIDO	
USO HOTELERO (TH)			PROHIBIDO	
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		PROHIBIDO	
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP			PROHIBIDO	
	IPE			PROHIBIDO	
	IPP			PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)				PROHIBIDO	

### USO DOTACIONES (D)

### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)		PROHIBIDO	

### USO ZONAS VERDES (ZV)



USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)		PROHIBIDO

#### USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)		PROHIBIDO	
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)		PROHIBIDO	
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)		PROHIBIDO	
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)	CATEGORÍA 1ª	MAYORITARIO	SITUACIÓN D
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		PROHIBIDO	

#### ORDENANZA 08. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (OD)

##### DEFINICIÓN (OD)

Esta zona de ordenación queda constituida básicamente por aquellas áreas destinadas a la dotación y equipamientos de todo tipo del núcleo de población y que estructuran el mismo. Se consideran aquellas dotaciones y equipamientos de titularidad pública.

##### CONDICIONES DE LA EDIFICABILIDAD (OD)

A efectos de aplicación de las condiciones de la Ordenanza, se establecen dos grados diferenciados.

Grado 1º	Equipamiento: iglesia de Tobes. Ya está edificado, por lo que se mantienen las condiciones existentes
Grado 2º	El resto de equipamientos definidos en el presente planeamiento, y ubicados en la UA1,

##### • TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	No se determina ninguna tipología edificatoria. Se mantienen las existentes en el momento de aprobación del presente POM. A efectos de nuevas edificaciones en casco urbano, la tipología permitida será la edificación alineada a vial (EAV) y edificación en manzana cerrada (EMC).
Grado 2º	Edificación Aislada Exenta (EAE)

##### • FONDO EDIFICABLE

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	No se determina ningún fondo edificable. Se mantienen los existentes en el momento de aprobación del presente POM. A efectos de nuevas edificaciones en casco urbano, el fondo edificable será de 12 metros medidos desde la alineación oficial.



Grado 2º	No se establece
----------	-----------------

• ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	No se determina ninguna altura máxima y número de plantas. Se mantienen los existentes en el momento de aprobación del presente POM. A efectos de nuevas edificaciones en casco urbano y para nuevas edificaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura máxima: 7,50 metros</li> <li>• Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta</li> <li>• Número de plantas bajo rasante: 1 planta</li> </ul>
Grado 2º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altura máxima: 7,50 metros</li> <li>• Número de plantas sobre rasante: 2 plantas más bajo cubierta</li> <li>• Número de plantas bajo rasante: 1 planta</li> </ul>

• PARCELA MÍNIMA y FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	No se determina parcela mínima. Se mantienen las existentes en el momento de aprobación del presente POM, siendo edificables cualquiera parcela siempre que cumplan con el resto de condiciones de la ordenanza y las de salubridad e higiene. Se entiende como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente de parcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa. A efectos de nuevas parcelaciones de terrenos se establece las siguientes superficies y frentes mínimos: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcela mínima (nuevas parcelaciones): 80 m<sup>2</sup></li> <li>• Frente mínimo parcela: 4,50 metros</li> <li>• Deberá poderse inscribir un círculo de 4,50 metros dentro de la parcela</li> </ul>
Grado 2º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcela mínima (nuevas parcelaciones): 80 m<sup>2</sup></li> <li>• Frente mínimo parcela: 4,50 metros</li> <li>• Deberá poderse inscribir un círculo de 4,50 metros dentro de la parcela</li> </ul>

• PORCENTAJE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE PARCELA

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	No se determina ningún porcentaje máximo de ocupación de parcela. Se mantienen los existentes en el momento de aprobación del presente POM. A efectos de nuevas edificaciones en casco urbano, el porcentaje de ocupación será el 100%, siempre que se cumplan con las condiciones de salubridad y habitabilidad
Grado 2º	La ocupación máxima será el 50 %

• ALINEACIONES Y RASANTES

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	Se mantienen las existentes en el momento de aprobación del presente POM
Grado 2º	Las designadas en el plano OD.01 Calificación del suelo y gestión

• RETRANQUEOS

GRADO	TIPOLOGÍA



Grado 1º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo a alineación oficial: 0,00 metros, debiendo coincidir la alineación oficial con la línea de edificación.</li> <li>• Retranqueo a linderos laterales: 0,00 metros</li> <li>• Retranqueo a lindero fondo: sin establecer. Se podrá alinear hasta el fondo de la parcela, cumpliendo siempre con las condiciones de la ordenanza y las de higiene y salubridad.</li> </ul>
Grado 2º	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retranqueo a alineación oficial: 3,00 metros, debiendo coincidir la alineación oficial con la línea de edificación.</li> <li>• Retranqueo a linderos laterales: 3,00 metros</li> <li>• Retranqueo a lindero fondo: 5,00 metros</li> </ul>

## CONDICIONES ESTÉTICAS (OD)

GRADO	TIPOLOGÍA
Grado 1º	Tendrán las mismas condiciones estéticas que la Ordenanza 01.
Grado 2º	Se aplicarán los mismos criterios estéticos que la Ordenanza 02.

## CONDICIONES DE USO (OD)

## USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			PROHIBIDO	

## USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)		CATEGORÍAS 1ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO HOTELERO (TH)		CATEGORÍAS 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		COMPATIBLE	SITUACIONES C
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	



## USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP		PROHIBIDO	
	IPE		PROHIBIDO	
	IPP		PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)			PROHIBIDO	

## USO DOTACIONES (D)

## USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)	CATEGORÍA 1ª y 2ª	COMPATIBLE	SITUACIONES C

## USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍA 5ª	COMPATIBLE

## USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)	CATEGORÍAS 1ª y 2ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU)	CATEGORÍAS 1ª y 2ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-DE)	CATEGORÍAS 1ª, 2ª y 3ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)	CATEGORÍAS 1ª y 2ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)	CATEGORÍAS 1ª y 4ª	MAYORITARIO	SITUACIONES D
USO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (DAI)		MAYORITARIO	SITUACIONES D

## ORDENANZA 09. ZONAS VERDES (OD)

## DEFINICIÓN (OD)

Esta ordenanza regula el acto constructivo o la instalación de diversos elementos en las áreas que forman parte de las zonas verdes del municipio.

## EDIFICACIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS. CONDICIONES DE VOLUMEN (OD)

Solo se permiten en esta zona de ordenanza, edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de bebidas o de prensa, kioscos de música y similares.

**SUPERFICIE MÁXIMA**

Superficie máxima: 12 m<sup>2</sup>

**NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA**

Altura máxima: 3,00 metros

Número de plantas sobre rasante: 1 plantas

**PORCENTAJE DE PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA**

Porcentaje de pendiente máxima de cubierta: 35%

**CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD**

Las edificaciones deberán realizarse a base de materiales tradicionales tales como madera, piedra o cerámica. Se prohíben expresamente los revestimientos o aplacados metálicos, plásticos o de fibrocemento.

El diseño de éstas responderá a las características de las construcciones forestales o rurales, debiendo armonizar con el ambiente de naturaleza o del núcleo en el que se integran.

Para el ajardinamiento y plantaciones se utilizarán prioritariamente especies autóctonas, además de las que tradicionalmente se han venido incorporando al actual paisaje.

**CONDICIONES DE USO (OD)**

Todos los ámbitos definidos en planos como espacios libres y zonas verdes serán de carácter público comprendidos en el grado 1º.

**USO RESIDENCIAL (R)**

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE		PROHIBIDO	
	RAC		PROHIBIDO	
	RAT		PROHIBIDO	
	RCR		PROHIBIDO	
	RES		PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)			PROHIBIDO	

**USO TERCIARIO (T)**



USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)		CATEGORÍAS 4ª, 5ª	COMPATIBLE	
USO HOTELERO (TH)			PROHIBIDO	
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		PROHIBIDO	
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

#### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP		PROHIBIDO	
	IPE		PROHIBIDO	
	IPP		PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)			PROHIBIDO	

#### USO DOTACIONES (D)

#### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)		PROHIBIDO	

#### USO ZONAS VERDES (ZV)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍAS 1ª, 2ª, 3ª Y 4ª	COMPATIBLE

#### USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)	CATEGORÍA 3ª	COMPATIBLE	
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)		PROHIBIDO	
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)		PROHIBIDO	



USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)		PROHIBIDO	
---------------------------------------	--	-----------	--

## ORDENANZA 10. RED VIARIA (OD)

### DEFINICIÓN (OD)

Esta ordenanza regula el acto constructivo o la instalación de diversos elementos en las áreas que forman parte de la red viaria del municipio.

### EDIFICACIONES E INSTALACIONES AUTORIZADAS. CONDICIONES DE VOLUMEN (OD)

Podrá permitirse la instalación de mobiliario urbano como bancos, fuentes, etc., y todas las instalaciones o señales al servicio del tránsito rodado o peatonal.

Igualmente se podrá autorizar la instalación de cabinas de teléfono, buzones de correo y kioskos para venta de prensa, lotería, bebidas, etc.

Todos estos elementos se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones, ni la circulación o el aparcamiento de vehículos.

### SUPERFICIE MÁXIMA

Superficie máxima: 12 m<sup>2</sup>

#### NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA MÁXIMA

Altura máxima: 3,00 metros

Número de plantas sobre rasante: 1 plantas

### PORCENTAJE DE PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA

Porcentaje de pendiente máxima de cubierta: 35%

### CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD (OD)

El sistema viario del Casco Urbano de Sienes y del núcleo de Tobes deberá integrarse en el entorno, constituyendo a la creación del ambiente urbano tradicional. Para ellos todos los pavimentos se realizarán a base de materiales naturales propios de la comarca, o prefabricados, acordes con este entorno. Su disposición responderá en forma y color a los pavimentos originarios.

### CONDICIONES DE USO (OD)

#### USO RESIDENCIAL (R)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)			PROHIBIDO	
USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (RP)			PROHIBIDO	



USO RESIDENCIAL COMUNITARIO (RC)	RTE	PROHIBIDO	
	RAC	PROHIBIDO	
	RAT	PROHIBIDO	
	RCR	PROHIBIDO	
	RES	PROHIBIDO	
PROTECCIÓN PÚBLICA (P)		PROHIBIDO	

### USO TERCIARIO (T)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO COMERCIAL (TC)		CATEGORÍAS 4ª, 5ª	COMPATIBLE	
USO HOTELERO (TH)			PROHIBIDO	
USO OFICINAS (TO)			PROHIBIDO	
USO RECREATIVO (TR)	TRR		PROHIBIDO	
	TRJ		PROHIBIDO	
	TRS		PROHIBIDO	
	TRD		PROHIBIDO	
	TRC		PROHIBIDO	
	TRA		PROHIBIDO	

### USO INDUSTRIAL (I)

USOS	SUBTIPOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	GRUPOS PERMITIDOS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
PRODUCTIVO (IP)	ITP			PROHIBIDO	
	IPE			PROHIBIDO	
	IPP			PROHIBIDO	
ALMACÉN (IA)				PROHIBIDO	

### USO DOTACIONES (D)

### USO COMUNICACIONES (DC)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
COMUNICACIONES (DC)	CATEGORÍA 1ª	MAYORITARIO	

### USO ZONAS VERDES (ZV)



USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS
ZONAS VERDES (ZV)	CATEGORÍAS 3ª Y 4ª	COMPATIBLE

#### USO EQUIPAMIENTOS (DE)

USOS	CATEGORÍAS PERMITIDAS	REGULACIÓN USOS	SITUACIÓN
USO EDUCATIVO (DEDU)		PROHIBIDO	
USO CULTURAL-DEPORTIVO (D-CU-DE)		PROHIBIDO	
USO SANITARIO-ASISTENCIAL (DSA)		PROHIBIDO	
USO INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS (DEIS)	CATEGORÍA 1ª y 5ª	COMPATIBLE	

Sienes, a 6 de octubre de 2025. LA ALCALDESA, María del Sagrario Vázquez Rodrigo.

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: 043315bae3c7a2d3a5cad2c7520b995a575b7ee4