



## NORMATIVA REGULADORA

I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	2
Cap. 1 CONTENIDO, RÉGIMEN JURÍDICO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	2
Cap. 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....	6
Cap. 3 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO .....	8
II CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....	13
Cap. 1 CONDICIONES DE USO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS .....	13
Cap. 2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS .....	16
III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....	20
Cap. 1 DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES .....	20
Cap. 2 CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS EDIFICADOS SOBRE RASANTE .....	25
Cap. 3 CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS EDIFICADOS BAJO RASANTE .....	32
Cap. 4 CONDICIONES DE LOS SERVICIOS BÁSICOS DE LAS EDIFICACIONES .....	34
IV CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y DEL ESPACIO EXTERIOR.....	37
Cap. 1 VÍAS PÚBLICAS .....	37
Cap. 2 ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO .....	41
Cap. 3 SERVICIOS URBANOS .....	42
V ZONAS DE ORDENACIÓN. CONDICIONES PARTICULARES .....	45
Cap. 1 BODEGA TRADICIONAL .....	45
Cap. 2 BODEGA MERENDERO .....	47
Cap. 3 EQUIPAMIENTO .....	49
Cap. 4 ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO TESOS Y CULATAS .....	51
Cap. 5 ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO ÁREAS DE ESPARCIMIENTO ..	53
Cap. 6 VIARIO Y COMUNICACIÓN .....	55



## **I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

### Cap. 1 CONTENIDO, RÉGIMEN JURÍDICO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

#### **Art. 1 Objeto del Plan Especial.**

1. El Plan Especial de Protección del Conjunto de Bodegas de Torquemada tiene por objeto la definición del planeamiento urbanístico para la protección del Conjunto Etnológico Bodegas de Torquemada.
2. Algunas determinaciones de ordenación general que se establecen en el presente Plan Especial de Protección son modificaciones de las determinaciones de ordenación general de las Normas Urbanísticas Municipales, por lo que se tramita conjunta e inseparablemente con la Modificación Puntual de las Normas.

#### **Art. 2 Fundamento legal.**

1. El presente Plan Especial del Conjunto de Bodegas de Torquemada se redacta para dar cumplimiento al artículo 60 de la Ley 7/2024 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y de acuerdo con las determinaciones de los artículos 47 y 48 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 143, 144 y 145 de su Reglamento.

#### **Art. 3 Ámbito territorial.**

1. El ámbito territorial de aplicación del presente Plan Especial se define en los planos de información y ordenación, y comprende los cinco barrios de bodegas de Torquemada.
2. El ámbito territorial del Plan Especial excede del declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Etnológico por el ajuste realizado en la delimitación del barrio de Ladrero para incluir varias zonas periféricas de reducida extensión en las que también se han inventariado bodegas.

#### **Art. 4 Vigencia.**

1. El presente Plan Especial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de que pueda ser revisado o modificado. Su entrada en vigor se iniciará al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, con los requisitos establecidos en el art. 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
2. El Plan Especial deberá ser revisado:



- a) Cuando se revisen las Normas Urbanísticas vigentes y así se determine en ellas o si se produce la necesidad de adoptar nuevos criterios de estructura general.
- b) Si la modificación del régimen normativo o la aparición de circunstancias concretas obliga a una reconsideración de sus determinaciones que imponga alteraciones sustanciales en el mismo.
- c) Cada cuatro años siempre que se haya producido una desviación en sus previsiones cuyo reajuste no fuese posible mediante una modificación puntual del Plan.

3. El Plan Especial podrá ser modificado, según lo establecido en la legislación urbanística vigente, cuando se requiera la introducción de cambios en sus determinaciones y siempre que no impliquen su revisión, debiendo justificar la conveniencia de la modificación, acreditar el interés público y analizar su incidencia en la ordenación territorial y general.

### **Art. 5 Efectos**

1. La entrada en vigor del Plan Especial supone la modificación del planeamiento de igual o menor rango en todo aquello que difiera o sea contrario éste.

2. El Plan es ejecutivo, público, y vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.

3. La publicidad del Plan Especial comporta el derecho de cualquier ciudadano a la consulta de la documentación en él contenida, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y a recabar información en los términos legalmente fijados.

4. Desde la aprobación del Plan el Ayuntamiento será competente para autorizar las obras necesarias para su desarrollo, debiendo disponer con carácter previo a la resolución, de informe favorable emitido por personal técnico que ostente la titulación requerida en función del tipo de intervención objeto de la autorización.

### **Art. 6 Interpretación del Plan Especial**

1. La interpretación del Plan Especial de Protección corresponde al Ayuntamiento de Torquemada sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos, en especial a la Administración con competencias en materia de patrimonio cultural.



2. En ausencia de norma concreta aplicable o en el supuesto de contradicción entre las mismas prevalecerá siempre la interpretación más favorable a la conservación del patrimonio existente, mejora de la escena edificada, usos existentes admitidos y, en general, el respeto a los criterios de protección adoptados.

3. En el supuesto de contradicción entre los documentos gráficos y escritos, prevalecerán los últimos. Entre los documentos gráficos prevalecerán las indicaciones de aquellos de mayor escala (menor divisor) y siempre que sean congruentes con los objetivos y determinaciones de la documentación escrita. En caso de contradicción entre mediciones sobre plano y realidad, prevalecerán las últimas. La Normativa y Planos de Ordenación prevalecen sobre lo incluido en la Memoria Informativa y Memoria Vinculante, siempre que no alteren los objetivos fundamentales expuestos en la última.

4. En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones y con carácter general, prevalecerá aquella de la que resulte:

Mayor grado de conservación del patrimonio cultural y paisajístico.

Mayores espacios públicos.

Menor edificabilidad.

Mayor beneficio social y colectivo.

Menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales.

### **Art. 7 Ejecutividad del Plan Especial**

1. El Plan será ejecutivo al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, lo que implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas y la obligatoriedad en el cumplimiento de lo determinado en él.

### **Art. 8 Documentación del Plan Especial**

1. Según lo prescrito en el artículo 96 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, el Plan está compuesto por los siguientes documentos:

Memoria informativa, análisis y diagnóstico.

Memoria vinculante y Estudio Económico

Normativa Reguladora

Catálogo y normas de protección

Planos de Información

Planos de Ordenación



### **Art. 9 Significado y alcance de los grafismos**

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los correspondientes planos tienen la consideración de preceptos normativos expresados de modo gráfico y con el mismo grado de vinculación que la presente Normativa Reguladora.
2. El significado exacto de los grafismos recogidos en el Plan es el que se detalla en la correspondiente documentación gráfica.
3. El código establecido por el presente Plan es de obligada utilización en todo planeamiento de desarrollo del mismo, salvo en caso de insuficiencia del código, en que se podrán utilizar nuevos conceptos de los que se determinará de modo preciso su significado.



## Cap. 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### **Art. 10 Clasificación del suelo**

1. EL ámbito territorial de aplicación del Plan Especial de Protección está clasificado como suelo rústico con protección especial Bodegas. El Plan Especial no establece la clasificación del suelo que está determinada por las Normas Urbanísticas Municipales y sus modificaciones.

### **Art. 11 Derecho de propiedad**

1. El aprovechamiento urbanístico, su uso e intensidad, se establece mediante la calificación que el Plan asigna al suelo a través de los parámetros de ordenación incluidos en la presente normativa e indicados en los planos de ordenación. La incorporación de los derechos urbanísticos está sometida al cumplimiento previo y efectivo de las obligaciones y cargas que se derivan de la legislación urbanística.

2. EL derecho al aprovechamiento bajo rasante de la bodega formalizado en naves y galerías subterráneas y sus elementos auxiliares emergentes en superficie como zarceras, respiraderos, lagartas, etc. no confiere derecho de propiedad sobre el suelo, que se limita a la edificación de acceso con las condiciones morfológicas y dimensionales determinadas en el presente Plan.

### **Art. 12 Fuera de ordenación**

1. En las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial que resultan disconformes con el contenido del mismo por incumplimiento de condiciones de volumen, ocupación o uso, y que son expresamente declarados fuera de ordenación, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del Plan Especial, que deberán llevarse a cabo en el plazo máximo de ocho años desde la entrada en vigor del Plan Especial. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá acordar la expropiación.

2. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo.

3. Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.



### **Art. 13 Disconformidad con el planeamiento**

1. En las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial que resultasen disconformes con el contenido del mismo pero que no son declaradas fuera de ordenación, podrán autorizarse las obras de reparación que exigiera la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, así como obras parciales de consolidación. Las obras autorizables no podrán contravenir las condiciones formales, compositivas y estéticas del Plan Especial en lo que resulten de aplicación.

2. En dichos inmuebles no se podrán realizar obras de aumento de volumen y, en caso de demolición, las nuevas edificaciones e instalaciones deberán ajustarse íntegramente al contenido de la presente normativa.



### Cap. 3 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

#### **Art. 14 Actos sometidos a control administrativo de uso del suelo**

1. Estarán sometidos a control administrativo previo todos aquellos actos de uso del suelo regulados en la normativa urbanística según sus regímenes específicos de intervención (licencia urbanística, declaración responsable o régimen que lo sustituya o complemente) y además los siguientes:

Agrupación o agregación de bodegas. Se aplicará el mismo régimen que para las segregaciones, agregaciones y parcelaciones.

Acometidas y obras e instalaciones para la dotación de suministros a las bodegas. Se aplicará el mismo régimen que para las obras de construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

Plantación y tala de especies arbustivas y árboles. Se aplicará el mismo régimen que para la corta de arbolado en suelo urbano.

Construcción o instalación de mobiliario urbano (banco, mesas y similares), asadores, barbacoas, etc., tanto ejecutados de obra como prefabricados, fijos o móviles. Se aplicará el mismo régimen que para las obras de construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

Instalación en el exterior de la bodega, adosada al frente edificado o sobre su cubierta, de luminarias, toldos, viseras y elementos de sombra, canalones y bajantes o cualquier otro elemento ajeno a la tipología tradicional. Se aplicará el mismo régimen que para las obras de construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

Instalación de elementos de cerrajería en el exterior de las bodegas (rejas, barandillas, pasamanos, cubrepuestas, sombreretes de chimeneas y zarceras, matachispas, etc.). Se aplicará el mismo régimen que para las obras de construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

Intervenciones que modifiquen las condiciones de transferencia de humedad entre el espacio interior y el terreno. Se aplicará el mismo régimen que para las obras menores.

Pavimentación de accesos, aceras, construcción de peldaños o escaleras. Se aplicará el mismo régimen que para las obras de construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.



Alteración de las rasantes y topografía del terreno, de cualquier naturaleza o entidad. Se aplicará el mismo régimen que para las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes.

### **Art. 15 Procedimiento y documentación para actos sometidos a control administrativo de uso del suelo**

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas y la formalización de la declaración responsable de obras debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo, la legislación urbanística sobre intervención en el uso del suelo y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

2. Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, acompañadas de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. Las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos y con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial.

3. Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes deben acompañarse de una memoria que defina las características generales de su objeto con el siguiente contenido mínimo:

Plano de situación, donde se ubique la obra o instalación, a una escala mínima de 1/1000. Cuando la actuación se ubique en el interior o frente edificado de una bodega será suficiente la identificación de la misma.

Fotografías en color y en número no inferior a dos, con calidad suficiente para documentar el estado previo a la intervención.

Presupuesto, con indicación de mediciones por unidades de obra.

Descripción detallada de materiales y técnicas constructivas a emplear.

En actuaciones sobre elementos definitorios de la tipología tradicional de bodega se presentarán planos del estado actual y el estado propuesto del elemento, a escala suficiente y/o acotados.

4. Para intervenciones que afecten a elementos estructurales o estructurantes de las bodegas, incluso de carácter menor, secundario o puntual, se exigirá la intervención de técnico competente, acreditada documentalmente mediante justificante de designación, hoja de encargo o documento análogo.



5. En actuaciones de cualquier naturaleza que alteren las rasantes o la topografía del terreno, se aportará informe justificativo de las posibles modificaciones del régimen de escorrentías naturales existentes, y en el caso de que éstas se produzcan, propuestas de desagüe que demuestren su correcto funcionamiento. Se realizará un plano de estado actual, indicando las pendientes existentes en el terreno, la ubicación de caces, sendas y caminos de acuerdo con el presente Plan Especial, y un plano de propuesta, donde aparezcan reflejados esos mismos elementos.

6. El Ayuntamiento podrá requerir la presentación de documentación complementaria que sea precisa para la definición de la intervención pretendida cuando de la documentación presentada puedan inferirse posibles afecciones sobre inmuebles colindantes, el espacio libre de uso público o los viarios.

### **Art. 16 Deber de conservación**

1. Los propietarios de bienes inmuebles están obligados al mantenimiento de éstos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reparar dichas condiciones.

2. Igualmente, los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León están obligados a conservarlos, custodiarlos y protegerlos debidamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

3. Cuando éstos no realicen las actuaciones necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones, la administración competente las podrá llevar a cabo de manera subsidiaria según lo dispuesto en la normativa vigente. Los particulares podrán recabar la colaboración de la Administración municipal para el cumplimiento del deber de conservación.

4. El incumplimiento de las obligaciones de protección y conservación tanto de los Bienes de Interés Cultural o inventariados será causa de interés social para la expropiación forzosa por la Administración. Igualmente se establece la expropiación por causa de interés social de los inmuebles que impidan o perturben la utilización, la contemplación, el acceso o el disfrute de los Bienes de Interés Cultural, que atenten contra la armonía ambiental o que generen riesgo para su conservación.

### **Art. 17 Declaración de ruina**

1. El Ayuntamiento declarará el estado de ruina de una construcción, previa tramitación del correspondiente procedimiento, cuando el coste de las obras y otras actuaciones para mantener las condiciones adecuadas de



seguridad, salubridad y ornato público exceda del límite del deber legal de conservación, o cuando éstas no puedan llevarse a cabo por encontrarse declarada la construcción fuera de ordenación. La tramitación y resolución del procedimiento de declaración de ruina se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. La Consejería competente en materia de patrimonio cultural está legitimada para intervenir como parte interesada en el procedimiento de declaración de ruina de cualquier inmueble situado en el Conjunto Etnológico, debiéndole ser notificada la apertura del procedimiento y las resoluciones que en el mismo se adopten a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

3. La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación conlleva la realización, a cargo del titular de la propiedad, de las actuaciones dirigidas a la restitución del bien al estado anterior que determine la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

4. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, el Ayuntamiento deberá realizar las actuaciones oportunas para evitar dichos daños, adoptando las medidas necesarias para garantizar la conservación de las características y elementos singulares del inmueble. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atenderán a los términos previstos en la resolución de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

### **Art.18 Demolición de inmuebles.**

1. Podrá autorizarse la demolición total o parcial de inmuebles en los siguientes supuestos:

Cuando se haya declarado el estado de ruina y en la resolución de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural se autorice la demolición.

Cuando se trate de construcciones o parte de construcciones que se encuentren fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento.

2. La demolición o derribo de una construcción o edificación o parte de la misma al margen de dichos supuestos se entenderá como parte o fase del proceso de sustitución. Su tramitación no podrá iniciarse de forma independiente, por lo que la solicitud deberá acompañarse de proyecto de sustitución en el que se describa de forma suficiente la propuesta y se justifique el cumplimiento de las determinaciones del presente Plan Especial. El plazo máximo para proceder a la sustitución será de dos años. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento podrá acordar la aplicación de los regímenes de venta o sustitución forzosa. No podrá procederse a la



demolición de inmuebles bajo este supuesto sin la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

3. La solicitud de demolición o derribo total o parcial de inmuebles deberá ir acompañada de proyecto suscrito por técnico competente con el siguiente contenido mínimo, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación que resulte de aplicación:

Informe sobre el estado de los inmuebles colindantes.

Medidas de seguridad pública y en relación con los inmuebles colindantes.

Documentación fotográfica del inmueble a demoler y de los elementos que lo componen.

Alzados, secciones y plantas del inmueble a demoler.

4. Se considerará también como derribo el cegado total o parcial de espacios excavados bajo rasante, que se considere ponen en peligro las condiciones estructurales y de salubridad tanto de la propia construcción o bodega como de las construcciones o bodegas colindantes o de su área de influencia.

### **Art. 19 Infracciones**

1. Las infracciones a las normas establecidas en el Plan darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador en los términos y con los efectos previstos en la legislación autonómica y estatal vigente.



## **II CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

### **CAP. 1 DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Art. 20 Definición.**

1. Las condiciones generales de los usos en el Conjunto Etnológico Bodegas de Torquemada son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan Especial.
2. Todos los usos cumplirán las disposiciones de orden supramunicipal vigentes en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes, además de las que se detallan a lo largo de este Título.

#### **Art. 21 Usos básicos, pormenorizados y globales.**

1. Los usos básicos o elementales constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad, de aplicación directa y acotada a un inmueble o parte del mismo, con la posibilidad de coexistencia de dos o más dentro de un mismo inmueble. El Plan Especial define usos básicos o elementales específicos para su ámbito de aplicación.
2. El Plan Especial no contempla usos pormenorizados ni usos globales.

#### **Art. 22 Criterios generales de aplicación.**

1. Las normas que se fijan en los artículos siguientes son de aplicación a las obras de ampliación, rehabilitación, reestructuración, reconstrucción mayoritaria, reforma y cambio de uso.
2. Los usos que el Plan Especial asigna a diferentes zonas se consideran usos propuestos. Las actividades que existieran en los inmuebles, terrenos o instalaciones con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Especial, se consideran usos existentes.
3. Serán autorizables los usos existentes de hecho en la fecha anteriormente indicada que, coincidiendo con alguno de los propuestos para el inmueble en que estuvieran situados, reúnan las condiciones mínimas establecidas en estas normas para cada uso a efectos de legalización. Así mismo, serán autorizables los usos existentes de hecho que, no coincidiendo con el propuesto para esa zona, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación o usos prohibidos y siempre que cumplan las condiciones mínimas antes citadas.



4. Se considera que existe supresión o extinción de un uso cuando cese la actividad del mismo totalmente en el local o inmueble en el que estuviera instalado.

5. En los inmuebles incorporados al Catálogo del presente Plan Especial se podrá mantener el uso básico existente en el momento de aprobación definitiva del Plan, siempre que este uso estuviese autorizado por licencia de apertura y/o actividad o autorización equivalente.

### **Art. 23 Uso básico principal.**

1. El uso básico principal se define como aquél uso característico de un inmueble o ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

2. Siempre que no se especifique un porcentaje mínimo, se entiende que al menos el 50% de la superficie edificada o edificable prevista para cada parcela o inmueble deberá asignarse al uso básico principal.

3. Se podrá autorizar el no cumplimiento del porcentaje del uso básico predominante por parcela siempre que se demuestre técnicamente que dicho porcentaje se cumple en los inmuebles situados dentro de un círculo de 50 metros de diámetro con centro en la parcela referida.

### **Art. 24 Compatibilidad de usos básicos.**

1. Los usos básicos compatibles son aquellos que pueden coexistir con el uso básico principal, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso básico principal.

2. El uso de bodega será compatible con el recreativo privado dentro del mismo inmueble siempre que el titular sea único (tanto en régimen de propiedad como de alquiler).

3. No se permitirán bares, mesones y análogos cuando, aún siendo posible su instalación individual, debido a su concentración produzcan efectos aditivos de contaminación sonora o repercusión ambiental en los términos establecidos en la normativa autonómica y municipal aplicables.

4. Cuando se de integración de usos en un mismo inmueble, las exigencias derivadas de esta normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.



### **Art. 25 Usos prohibidos.**

1. Los usos básicos prohibidos son aquellos que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso básico principal, deben quedar excluidos del ámbito que se señala.
2. El uso residencial, en todas sus definiciones, niveles o categorías, es un uso expresamente prohibido y declarado fuera de ordenación en todo el ámbito del Plan Especial.



CAP. 2 USOS BÁSICOS

**Art. 26 Clases de usos básicos.**

1. En el ámbito de aplicación de las presentes Normas se definen los siguientes usos básicos:

Bodega  
Recreativo privado  
Comercial vitivinícola  
Hostelero bar, mesón y restaurante-bodega  
Equipamiento cultural vitivinícola  
Servicios e infraestructuras  
Áreas verdes  
Viario y comunicación

2. Para otros usos básicos se estará a las definiciones y determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales de Torquemada.

**Art. 27 Uso bodega.**

1. Es el uso de establecimiento, local o inmueble dedicado a la elaboración y conservación de mosto, vino y derivados de la uva, incluyendo su preparación para otras transformaciones y su envasado.

2. Toda bodega dispondrá de sistema de ventilación natural cruzada que garantice la evacuación al exterior de los gases generados en la fermentación.

3. Para las bodegas que elaboren y almacenen vino para el autoconsumo, no se establecen condiciones dimensionales mínimas, de programa, accesibilidad o servicios, siempre que no se altere su estructura tipológica.

4. Las bodegas que elaboren y almacenen vino para su comercialización deberán cumplir la normativa sobre sanidad y seguridad laboral.

**Art. 28 Uso recreativo privado.**

1. Uso de establecimiento, local o inmueble destinado a la reunión, ocio y esparcimiento privado de su titular.

2. Las dependencias y locales destinadas a uso recreativo privado deberán tener una altura libre interior mínima de 2,20 metros.



3. Asimismo, deberán cumplir las condiciones de ventilación y calidad del aire interior establecidas en la normativa de edificación para locales habitables.

### **Art. 29 Uso comercial vitivinícola.**

1. Uso de todo establecimiento, local o inmueble abierto al público para la exposición, distribución y venta de vino y mercancías derivadas o relacionadas con el vino o la uva como mostos, orujos, brandis, etc.

2. Los locales comerciales que se establezcan bajo rasante no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras.

3. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales es de 2'40 metros. En el resto de dependencias será de 2'20 metros.

4. Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones de aire y un nivel de iluminación adecuados a la actividad que se desarrolle. Podrá disponer de equipos de climatización o aire acondicionado cuando el uso lo precise y con las condiciones establecidas en la presente normativa.

5. La dotación de servicios sanitarios e higiénicos cumplirá lo dispuesto en la legislación sobre Seguridad y Salud en el Trabajo.

### **Art. 30 Uso hostelero bar, mesón y restaurante-bodega.**

1. Uso de establecimiento, local o inmueble abierto al público para suministro de comidas o bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo.

2. Los mesones y restaurantes deberán disponer de una zona dedicada a comedor, que no precisará estar independizada del resto del local.

3. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en el uso hostelero bar, mesón o restaurante-bodega es de 2'40 metros. En el resto de dependencias será de 2'20 metros.

4. Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones de aire y un nivel de iluminación adecuados a la actividad que se desarrolle. Podrá disponer de equipos de climatización o aire acondicionado cuando el uso lo precise y con las condiciones establecidas en la presente normativa.



5. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un aseo dotado de un inodoro y un lavabo; por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un aseo más. A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.

6. Excepcionalmente, a los establecimientos de restauración se les podrá dispensar del cumplimiento de alguno o algunos de los requisitos normativos cuando las circunstancias concurrentes permitan compensar el incumplimiento con la valoración conjunta de las instalaciones, servicios y de las mejoras que incorporen.

### **Art. 31 Equipamiento cultural vitivinícola.**

1. Uso de local abierto al público para cultivar los conocimientos humanos sobre el vino, su cultivo, producción, difusión, estudio, investigación o el ejercicio de las facultades intelectuales humanas. Concretamente incluye centros de interpretación, aulas museo o aulas taller, los centros de recepción de visitantes y demás espacios culturales que muestren, mediante métodos didácticos y lúdicos, el significado del lugar.

2. Los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones de aire y un nivel de iluminación adecuados a la actividad que se desarrolle. Podrá disponer de equipos de climatización o aire acondicionado cuando el uso lo precise y con las condiciones establecidas en la presente normativa.

3. Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un aseo accesible dotado de un inodoro y un lavabo; por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un aseo para el que no es obligatoria la condición de accesibilidad. A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros.

### **Art. 32 Servicios e infraestructuras.**

1. Uso dotacional constituido por el sistema de instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de los servicios de suministro de energía eléctrica, alumbrado público, recogida y tratamiento de residuos y otros que sean necesarios, excluyendo expresamente el abastecimiento de agua potable y el saneamiento de aguas residuales.

2. Cumplirán con la reglamentación específica de las áreas a las que afecte y las de las compañías suministradoras, su normativa sectorial y lo establecido en estas Normas para las infraestructuras y servicios.



3. La ejecución de infraestructuras para servicios a la población es de utilidad pública pudiendo llevar consigo el establecimiento de servidumbres, y en su caso, de expropiaciones.

4. Por su situación distinguimos dos categorías:

Categoría 1: de trazado aéreo o situación sobre rasante.

Categoría 2: de trazado subterráneo o situación bajo rasante.

### **Art. 33 Áreas verdes.**

1. Uso de terrenos con cobertura vegetal dominante destinados al esparcimiento, recreo y la contemplación, o para los que es preciso mantener y proteger dicha cobertura vegetal.

2. No podrán contar con sistema de riego permanente.

3. Al menos el 70% deberá contar con superficie terriza o con cobertura vegetal.

4. Son de uso y dominio públicos.

### **Art. 34 Viario y comunicación.**

1. Uso del espacio para tránsito de personas y vehículos y para el transporte de mercancías, incluyendo además zonas de estancia y de aparcamiento.

2. Por su situación diferenciamos las siguientes categorías:

Categoría 1: viario perimetral.

Categoría 2: calle de bodegas.

Categoría 3: viario peatonal.

3. Son viarios perimetrales los situados en la periferia y que dan acceso a los distintos barrios de bodegas. Su utilización es compartida, fundamentalmente para acceso a parcelas de uso agrícola.

4. Calles de bodegas son los viarios interiores de los barrios de bodegas, articuladores de su ordenación e implantación en el territorio, que comunican y dan acceso a las bodegas, siendo aptos para el paso de automóviles.

5. Se consideran sendas o viarios peatonales aquellos que, siendo interiores a los barrios de bodegas, por sus dimensiones, trazado o características formales, no permiten el paso de vehículos.

6. Son de uso y dominio público en todos los casos.



### III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### CAP. 1 DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

##### **Art. 35 Condiciones generales de aplicación.**

1. Las condiciones de edificación del presente articulado se aplicarán a todo tipo de obras de la totalidad de las edificaciones del Conjunto de Bodegas, y la definición de las mismas va encaminada a la recuperación de la traza original de los barrios y sus edificaciones.

2. El carácter de las condiciones se dirige al mantenimiento de las tipologías tradicionales con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos compositivos, debiendo reutilizarse todos los elementos preexistentes de la arquitectura tradicional. Además de las obras dirigidas al mantenimiento de la edificación, prevalecerán por el siguiente orden, los siguientes tipos de actuaciones sobre la edificación existente: mantenimiento, consolidación, reparación, acondicionamiento, restauración y rehabilitación.

3. Las rehabilitaciones se deben diseñar con elementos, materiales y acabados que enriquezcan y acompañen la imagen del conjunto (mampostería o sillería de piedra caliza de la zona y enfoscados con mortero de cal). En los casos de rehabilitación o reestructuración sobre construcciones en que el aparejo del muro principal sea de mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación de una técnica tradicional. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración debe mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales o del tipo edificatorio tradicional.

4. Se exime del cumplimiento de las condiciones generales a las edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos, que podrán regirse por condiciones específicas atendiendo a las características propias de la edificación, exclusivamente en aquellos aspectos en los que las condiciones generales resulten contradictorias con la preservación de los valores del bien, así como en aquellos aspectos que se definan expresamente.

##### **Art. 36 Condiciones de la parcela. Linderos.**

1. Se entiende por parcela la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente. Constituye una unidad física y predial.

2. La parcela o parte de parcela situada en el subsuelo no confiere derecho de propiedad sobre su proyección vertical sobre el suelo sobre



rasante, constituyendo únicamente un derecho de aprovechamiento bajo rasante.

3. Se entiende por linderos las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se distinguen tres tipos: lindero frontal, linderos laterales y lindero trasero:

a) Lindero frontal, o frente de parcela: es aquél que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas.

b) Linderos laterales: son las líneas perimetrales que establecen los límites con las parcelas colindantes. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.

c) Lindero trasero, o posterior o testero: es aquél lindero opuesto al lindero frontal.

4. Se entiende por superficie de parcela, la dimensión de la proyección sobre plano horizontal del área encerrada por los linderos.

### **Art. 37 Parcela mínima.**

1. Parcela mínima es la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

2. Todas las parcelas existentes son consideradas parcelas mínimas y tendrán la condición de indivisibles.

3. Se podrán agrupar o agregar parcelas.

### **Art. 38 Cerramientos de parcela.**

1. Se entiende por cerramiento de parcela a la cerca de cualquier naturaleza situada sobre rasante, construida o instalada dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos.

2. No se permite el cerramiento de la parcela o parte de la parcela situada en el subsuelo.

### **Art. 39 Alineación.**

1. Se define alineación como la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos. Se definen las siguientes:

a) Alineación existente: es la línea materializada por un elemento construido existente que establece el límite que separa el espacio de



las parcelas edificables del espacio de uso público destinado a viales o a espacios libres.

b) Alineación oficial: es la determinada por el planeamiento; puede coincidir o no con la existente actualmente.

2. A partir de la calidad de la cartografía base y por posibles diferencias con la realidad física, en caso de discrepancia prevalecerá la realidad física constatada sobre el terreno.

### **Art. 40 Rasantes.**

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

2. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Rasante actual: es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan Especial no señalara otras y en tanto no se redacten y aprueben figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

b) Rasantes oficiales: son los perfiles longitudinales de las vías definidas en los documentos oficiales vigentes, y que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

c) Rasante natural del terreno: es la correspondiente al perfil del terreno.

d) Rasante de la línea de la edificación: es la intersección de la fachada exterior de la edificación con el terreno.

3. Con carácter general, las edificaciones deberán adaptarse a la topografía y rasante natural del terreno.

### **Art. 41 Fondo edificable.**

1. Es la dimensión máxima, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior, o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

### **Art. 42 Superficie ocupable.**

1. Es la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la presente normativa.

2. Se determinará bien mediante un valor neto o bien en función de fondo y frente máximos de fachada, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos de la aplicación de ambos.



3. Se distinguirá entre la ocupación de la planta sobre rasante y bajo rasante, pudiendo esta última ocupar la totalidad de la parcela cuando sea totalmente subterránea y no exista indicación en contrario en las normas particulares de usos o zona en la que se encuentre la parcela.

### **Art. 43 Altura de coronación**

1. Distancia vertical medida desde la rasante hasta el plano superior de los elementos de protección de cubierta en las edificaciones con cubierta plana.

### **Art. 44 Altura de cumbrera**

1. Distancia vertical medida desde la rasante hasta el punto más alto de la cumbrera de la cubierta inclinada de una edificación.

### **Art. 45 Altura de cornisa o altura de la edificación**

1. Distancia vertical medida en el plano de fachada, entre la rasante de la acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del alero de cubierta cuando exista, o del forjado que forma el techo de la última planta en el resto de los casos. En caso de no existir cornisa la altura se medirá 15 cm por debajo del borde más exterior del material de cubrición de la cubierta.

2. También se entiende la altura de la edificación como el número de plantas de la edificación, excluidos los sótanos o plantas subterráneas.

### **Art. 46 Altura máxima de la edificación**

1. Es la mayor altura de la edificación (según lo definido en el artículo anterior), expresada en metros y/o en número de plantas, asignada por el Plan Especial a cada parcela.

2. Si la rasante, tomada en la línea de fachada, es tal que existe diferencia de niveles, la altura máxima del edificio se medirá y fijará a partir del punto de la línea de fachada de cota media en relación con las dos cotas extremas (la mayor y la menor).

### **Art. 47 Altura libre de planta o altura libre interior**

1. Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.



2. En plantas sobre rasante se establece una altura libre mínima de planta de 2,20 m. y máxima de 2,50 m. Se admitirá hasta un 20% de la superficie útil con alturas comprendidas entre 1,50 y 1,85 m y otro 20% de la superficie útil con alturas entre 1,85 y 2,20 m.

### **Art. 48 Planta bajo rasante.**

1. Se entiende por planta bajo rasante la planta de un edificio o la parte de ella cuyo plano inferior del forjado o estructura de techo está a la misma cota o por debajo del punto de altura media de la rasante de la línea de edificación.

### **Art. 49 Planta sobre rasante.**

1. Se entiende por planta sobre rasante aquella en la que ninguno de los puntos del plano de piso se encuentra a más de 1 metro por debajo de la rasante de la línea de edificación.



### CAP. 2 CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS EDIFICADOS SOBRE RASANTE

#### **Art. 50 Portal de entrada.**

1. Se entiende por portal de entrada o portal de acceso la edificación sobre rasante previa a la escalera de bajada a la bodega y con acceso directo desde la vía pública.
2. Su superficie útil máxima será de 2,00 m<sup>2</sup> y la superficie construida máxima de 4,00 m<sup>2</sup>, prevaleciendo siempre el valor más restrictivo.

#### **Art. 51 Cuarto de bodega.**

1. El cuarto de bodega es la edificación sobre rasante situada en un lateral del portal de acceso con o en continuidad con este formando dependencia única.
2. Su superficie útil máxima será de 12,00 m<sup>2</sup> (20 m<sup>2</sup> de superficie máxima construida) cuando forme dependencia única con el portal de entrada y de 10 m<sup>2</sup> cuando sea independiente respecto de aquel (16 m<sup>2</sup> de superficie construida en este caso), prevaleciendo siempre el valor más restrictivo entre superficie útil y construida. Sus dimensiones vienen determinadas por la longitud máxima del frente de fachada y el fondo máximo.

#### **Art. 52 Fachadas.**

1. Se diferencian la fachada principal, frente de fachada o fachada de acceso y las fachadas laterales.
2. No podrá existir fachada posterior o fachada trasera, debiendo quedar este cerramiento oculto por el teso o culata de la bodega.

#### **Art. 53 Fachada principal o frente de fachada.**

1. La altura de cornisa máxima permitida para la fachada principal será la máxima existente en los frentes de fachada de las bodegas colindantes siempre que sean bodegas de construcción tradicional, y siempre inferior a 2,80 metros.
2. La longitud máxima del frente de fachada no excederá en ningún caso de 5 metros, excepto en las bodegas de construcción tradicional con descargadero en el frente de fachada en las que la distancia entre las jambas exteriores del hueco de acceso y el descargadero supere los 3,80 metros, en



cuyo caso la longitud máxima permitida será la distancia entre jambas más 1,20 metros.

3. Los materiales permitidos para los frentes de fachada son la fábrica de sillarejos o mampostería de piedra caliza de la comarca recibida con mortero de cal y los enfoscados de cal o cemento y cal. Los chapados o aplacados de piedra caliza podrán utilizarse siempre que sea piedra caliza de la comarca de espesor no inferior a 10 cm. y forma regular, debiendo quedar oculto en las juntas el espesor de la placa. Queda prohibido el uso de cualquier otro material en la ejecución de los frentes de fachada, incluidos los aplacados de piedra sintética o de imitación y los aplacados con piedra de páramo sin trabajar, sea cual sea su forma o dimensión.

### **Art. 54 Fachadas laterales.**

1. La altura de cornisa máxima permitida para las fachadas laterales de una bodega es la misma que le corresponde a su frente de fachada.

2. La longitud máxima de las fachadas laterales viene determinada por el fondo máximo edificable o en su caso por la ocupación máxima, prevaleciendo la más restrictiva.

3. Los materiales permitidos y prohibidos son los mismos que para los frentes de fachada.

### **Art. 55 Puertas de entrada.**

1. La anchura máxima y mínima de las puertas de entrada a las bodegas será de 1,10 y 0,80 metros respectivamente. Su altura máxima será de 2,10 metros y la mínima de 1,90 metros.

2. En los huecos existentes se podrán mantener sus dimensiones en caso de renovación de carpinterías. La modificación del hueco de acceso deberá atenerse a las dimensiones máximas y mínimas establecidas.

3. Las puertas de entrada a las bodegas serán de madera en color natural o tintado, o de hierro o acero lacado o pintado en colores negro, verde o marrón oscuro. Tendrán al menos un 30% de su superficie abierta para ventilación y su diseño responderá a la tipología tradicional, con bastidor, postes y travesaños de sección cuadrada o rectangular formando un enrejado que permite la ventilación constante del espacio interior. No se permiten puertas de entrada a las bodegas de PVC o aluminio.

4. Se situarán dentro del hueco y serán pivotantes con eje vertical de giro, embebido en el suelo y el plano inferior del dintel, sin marco. Se



permite la instalación de puertas con pernios o bisagras con fijación a poste situado en el lado del giro.

4. No se permite la instalación por el exterior de persianas, enrejados, doble puerta o elementos que oculten la puerta de entrada a la bodega.

### **Art. 56 Descargaderos o lagaretas en fachada.**

1. La anchura máxima y mínima de los descargaderos en fachada será de 1,20 y 0,80 metros respectivamente. Su altura máxima será de 1,80 metros y la mínima de 1,50 metros, debiendo situarse a una altura respecto de la rasante no inferior a 0,30 metros ni superior a 0,70 metros.

2. En los huecos existentes se deberán mantener sus dimensiones.

3. Los descargaderos deberán protegerse frente a accidentes por caída a su interior con elementos de carpintería de madera o cerrajería que alcancen una altura mínima de 1,20 metros respecto de la rasante. Dejarán al menos una superficie abierta del 20% del hueco. Serán de madera en color natural o tintado, o de hierro o acero lacado o pintado en colores negro, verde o marrón oscuro. Se situarán dentro del hueco y no serán practicables aunque sí desmontables.

4. No se permite el tapado de los descargaderos o lagaretas con elementos ciegos o de fábrica, ni su transformación en ventanas.

### **Art. 57 Otros huecos en fachada.**

1. Se permite la apertura de huecos de ventana en bodegas con frente de fachada superior a los 3,50 metros, con un máximo de dos ventanas por bodega que deberán estar separadas al menos 1,00 metro. No se permiten huecos de ventana en las fachadas laterales, solo en el frente de fachada.

2. La anchura máxima y mínima de los huecos de ventana será de 1,20 y 0,60 metros respectivamente. Su altura máxima será de 1,30 metros y la mínima de 0,80 metros, debiendo situarse a una altura respecto de la rasante no inferior a 0,80 metros.

3. Las carpinterías serán de madera, PVC o aluminio, estos dos últimos con folio imitación madera. No se permiten las persianas de lamas enrollables, pudiéndose emplear como sistema de oscurecimiento cuarterones interiores o sistema similar.

4. En fachadas no se permiten huecos de ventilación, iluminación o de cualquier otra naturaleza distintos de los enunciados.



**Art. 58 Rejería y carpintería metálica.**

1. La carpintería metálica y la cerrajería no tendrán acabados de brillo metálico tipo cromo, inoxidable o dorado. Se prohíbe el aluminio anodizado visto en su color y se permite en acabados lacados negro, verde o marrón oscuro.
2. Las rejas en huecos y las barandillas deberán quedar contenidas en un plano recto paralelo a fachada y sin sobresalir del plano de fachada, empleándose en su composición barras y barrotes clásicos y tradicionales de línea sencilla, preferentemente forjas, no admitiéndose los barrotes tipo balaustre de hormigón o similar.

**Art. 59 Cornisas y voladizos.**

1. Las cornisas o aleros se ejecutarán a base de piezas de piedra planas de piedra caliza superpuestas en una o varias hiladas con la inferior ligeramente adelantada respecto de las superiores, con un máximo de 3 hiladas y 15 cm de espesor por hilada.
2. El vuelo máximo de cornisas y aleros es de 25 cm.
3. Está expresamente prohibida la formación de cornisas o aleros por prolongación del forjado o con elementos independientes distintos de los enunciados en el apartado primero. El canto del forjado deberá permanecer oculto en las fachadas.
4. No se permiten otros entrantes, salientes o vuelos distintos de los enunciados.

**Art. 60 Otros elementos en fachada.**

1. Se permite la instalación de una luminaria en el dintel de la puerta de la bodega siempre que sus dimensiones no superen los 20 cm de longitud y anchura, y no sobresalga más de 20 cm del plano de fachada. El cableado estará oculto.
2. Los cuadros eléctricos de protección y medida se dispondrán empotrados en la fachada de la bodega, preferentemente en las fachadas laterales, pudiendo sobresalir un máximo de 5 cm. El cableado estará oculto.
3. Se permite la instalación en el frente de fachada sobre el dintel de la puerta o en uno de sus laterales, de una placa identificativa del número de bodega. Sus dimensiones máximas son 20x20 cm., pudiendo estar realizada



en piedra caliza, cerámica en color natural o con dos tonos como máximo, o en metal de color negro o latonado.

4. Se podrá adosar un banco al frente de fachada siempre que se realice con mampostería de piedra caliza, no sobresalga más de 50 cm. de la alineación ni se eleve más de 60 cm. respecto de la rasante.

### **Art. 61 Cubiertas.**

1. Es el elemento superior de una edificación que la protege frente a la intemperie, los agentes climatológicos y demás elementos externos, además de proporcionar resistencia estructural para soportar cargas y formar parte de la envolvente del edificio.

2. Las cubiertas de las edificaciones sobre rasante se formalizarán en prolongación de las culatas o tesos que cubren las dependencias bajo rasante, con tierra y manto vegetal natural como único material de cobertura permitido.

3. No quedarán vistos ni en cubierta ni en fachada materiales impermeabilizantes, plásticos, láminas sintéticas o bituminosas, placas metálicas o de fibrocemento, ni cualquier otro material distinto de los permitidos como acabado.

4. No se permite la instalación de canalones y bajantes vistos en fachada.

### **Art. 62 Zarceras.**

1. Las zarceras o elementos de ventilación serán cilíndricos, de 1,00 metro de altura máxima respecto de la rasante y diámetro exterior igual o inferior a 1,80 metros. Las zarceras existentes que superen dichas dimensiones deberán ajustarse a las mismas cuando se intervenga sobre ellas, incluso en actuaciones de carácter menor.

2. El acabado exterior podrá ser mampostería de piedra caliza recibida con mortero de cal y enfoscado cal o cemento y cal. No se permite ningún otro tipo de material de acabado.

3. Obligatoriamente se protegerán superiormente con un elemento que impida la caída a su interior, que podrá ser un enrejado metálico, una chapa o una piedra plana, en pieza única o formada por varias piezas, en ambos casos de espesor inferior a 15 cm. Cuando el elemento de protección superior sea ciego, se dispondrán huecos de ventilación en el perímetro de la zarcera.



4. El límite máximo es de dos zarceras o elementos de ventilación por bodega.

### **Art. 63 Chimeneas.**

1. Las chimeneas o elementos de evacuación de humos podrán ser cilíndricos o prismáticos de sección cuadrada o rectangular, de 1,80 metros de altura máxima respecto de la rasante y diámetro exterior igual o inferior a 0,60 metros en caso de ser cilíndricos y lados no superiores a 0,60 metros si son prismáticos.

2. El acabado exterior podrá ser mampostería de piedra caliza recibida con mortero de cal y enfoscado cal o cemento y cal. No se permite ningún otro tipo de material de acabado.

3. Todas las chimeneas dispondrán de matachispas en su boca exterior, que será metálico y de factura sencilla. Se prohíben los remates de hormigón.

4. No se permiten los conductos de extracción vistos en fachada o cubierta.

### **Art. 64 Descargaderos en construcción independiente.**

1. Los descargaderos en construcción independiente no vinculada a la edificación de acceso a la bodega, de nueva ejecución o de reconstrucción integral, tendrán una altura máxima de 2,50 metros respecto de la rasante, y un frente y fondos máximos de 2,50 metros. Los existentes que respondan a una tipología de construcción tradicional que superen dichos máximos podrán mantener su dimensión actual.

2. Los materiales permitidos para sus fachadas, cornisas, aleros y cubiertas son los referidos en este articulado para las construcciones sobre rasante.

3. Serán, asimismo de aplicación íntegra, las determinaciones establecidas para los descargaderos o lagaretas en fachada.

### **Art. 65 Otras construcciones e instalaciones en fachadas o cubierta.**

1. Se prohíbe cualquier tipo de construcción o instalación en fachadas o cubierta distinta de las especificadas en el presente articulado, y de forma específica toldos, viseras, pérgolas, marquesinas o porches de entrada.

2. Las antenas de televisión y telecomunicaciones y las placas solares están expresamente prohibidas, excepto en los barrios de Paramillo y



Valdesalce donde se permitirá la instalación de una placa fotovoltaica para suministro de energía eléctrica a los inmuebles, con una superficie máxima de 0,80 m<sup>2</sup> y con el límite de una placa por bodega. La excepción estará vigente hasta dos años después de que sea efectiva la extensión de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión al barrio, debiendo entonces ser retirada la instalación. Esta condición deberá ser comunicada por el Ayuntamiento al promotor de la instalación cuando se autorice.

### **Art. 66 Edificaciones aisladas**

1. Comprende las edificaciones de tipología aislada y nueva construcción, vinculadas a usos dotacionales o abiertas al público, de carácter aéreo y con todas sus fachadas vistas.
2. Para estas edificaciones no serán de aplicación las determinaciones contenidas en el presente capítulo, excepto en lo relativo a los materiales de fachada que podrán ser de fábrica de mampostería de piedra caliza de la comarca a a base de enfoscados de cal o cemento y cal, admitiéndose además los chapados o aplacados de piedra caliza de forma regular y cualquier espesor, y los materiales de las carpinterías exteriores que serán de madera, PVC o aluminio, estos dos últimos con folio imitación madera o color oscuro (negro, marón o verde).
3. Excepcionalmente, en edificaciones aisladas y de libre composición se permiten las cubiertas aéreas, planas o inclinadas, siempre que no queden vistos materiales de cobertura distintos de la teja cerámica de aspecto envejecido. En estas tipologías podrán instalarse canalones y bajantes vistos en fachada.



### CAP. 3      CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS EDIFICADOS BAJO RASANTE

#### **Art. 67 Cañón de bajada.**

1. Los paramentos laterales del cañón de bajada a las naves subterráneas podrán ser reparados, consolidados, reforzados y reconstruidos mediante el empleo de fábricas de mampostería de piedra caliza o fábricas de ladrillo cerámico recibidas con mortero de cal o cemento y cal, admitiéndose elementos puntuales de refuerzo estructural metálicos.

2. Se permite la reparación, consolidación, refuerzo y reconstrucción del techo del cañón de bajada a las naves subterráneas y su estructura sustentante, mediante el empleo de arcos de piedra caliza o ladrillo cerámico para las estructuras abovedadas y vigas o viguetas de madera vista o acero laminado, estas últimas revestidas.

3. En todas las intervenciones sobre los paramentos y techo del cañón de bajada se dará prioridad al mantenimiento de la estructura en tierra, de forma parcial o integral, siempre que técnicamente sea viable. Podrán aplicarse fijadores naturales que eviten su erosión, silicatos de base acuosa o revestimientos con morteros pobres de cal. Se prohíbe la aplicación de revestimientos a base de yeso o cemento.

4. Se prohíbe la utilización de hormigón y elementos prefabricados de hormigón en cualquier intervención sobre los cañones de bajada a las naves de la bodega.

5. El peldañado podrá mantener su pendiente y dimensiones originales admitiéndose el revestimiento de las huellas con baldosas cerámicas asentadas sobre mortero pobre de cal o cemento y cal con junta abierta.

#### **Art. 68 Naves y galerías subterráneas.**

1. Los paramentos laterales de las naves y galerías subterráneas podrán ser reparados, consolidados, reforzados y reconstruidos mediante el empleo de fábricas de mampostería de piedra caliza o fábricas de ladrillo cerámico recibidas con mortero de cal o cemento y cal, admitiéndose elementos puntuales de refuerzo estructural metálicos.

2. Se permite la reparación, consolidación, refuerzo y reconstrucción del techo de las naves subterráneas y su estructura sustentante, mediante el empleo de arcos de piedra caliza o ladrillo cerámico para las estructuras abovedadas y vigas o viguetas de madera vista o acero laminado, estas últimas revestidas.



3. En todas las intervenciones sobre los paramentos y techo de las naves y galerías de las bodegas se dará prioridad al mantenimiento de la estructura en tierra, de forma parcial o integral, siempre que técnicamente sea viable. Podrán aplicarse fijadores naturales que eviten su erosión, silicatos de base acuosa o revestimientos con morteros pobres de cal. Se prohíbe la aplicación de revestimientos a base de yeso o cemento.
4. Se prohíbe la utilización de hormigón y elementos prefabricados de hormigón en cualquier intervención sobre las naves y galerías subterráneas de las bodegas.
5. Se admite la pavimentación de las naves subterráneas con solado de baldosas cerámicas preferentemente de barro cocido, piedra natural o guijarros asentados directamente sobre el terreno o sobre mortero pobre de cal o cemento y cal con junta abierta.
6. Se prohíbe la ampliación o excavación de nuevas naves o galerías subterráneas.



CAP. 4      CONDICIONES DE LA DOTACIÓN DE SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

**Art. 69 Definición.**

1. Son dotaciones de servicio de un edificio las destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

**Art. 70 Aplicación**

1. Las condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios se aplicarán a todos los tipos de obras a realizar sobre los mismos.

2. Sin perjuicio de lo establecido en esta normativa, deberá cumplirse la normativa de carácter general o sectorial que sea aplicable.

3. El diseño de las distintas instalaciones se efectuará con criterios de fomento del ahorro energético, minimización de la contaminación y de reciclaje.

**Art. 71 Abastecimiento de agua.**

1. Se prohíbe la disposición de redes de distribución de agua en el interior o exterior de las bodegas. Con carácter excepcional y siempre que el uso previsto así lo contemple, se podrán autorizar instalaciones compactas de circuito cerrado sin conexión a red para suministro y distribución de agua potable a dependencias situadas sobre rasante.

2. Los pozos existentes en el interior de las bodegas que sean accesibles a personas y presenten riesgo de ahogamiento estarán equipados con sistemas de protección tales como tapas o rejillas, con la suficiente rigidez y resistencia para evitar la caída de personas a su interior, así como con cierres que impidan su apertura por personal no autorizado.

3. El agua procedente de pozos no se podrá destinar al consumo humano.

**Art. 72 Evacuación de aguas pluviales.**

1. La evacuación de aguas pluviales de cubierta se realizará directamente por vertido libre a los espacios libres de uso público o a los viarios, en puntos donde el drenaje y salida de aguas esté suficientemente garantizado por la topografía del terreno. No se permite la instalación de canalones y bajantes vistos en fachada.



2. Se prohíbe el vertido de aguas pluviales de cubierta sobre la bodega colindante.

### **Art. 73 Evacuación de aguas residuales.**

1. Se prohíbe la disposición de redes de saneamiento o recogida y evacuación de aguas residuales o grises en el interior o exterior de las bodegas. Con carácter excepcional y siempre que el uso previsto así lo contemple, se podrán autorizar instalaciones compactas de circuito cerrado sin conexión a red para evacuación de aguas residuales de dependencias situadas sobre rasante.
2. Se prohíbe la ejecución de pozos negros, zanjas filtrantes o vertidos de aguas residuales o grises a la vía pública o espacios libres públicos.

### **Art. 74 Dotación de electricidad.**

1. Las bodegas podrán contar con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.
2. La instalación de placas solares fotovoltaicas está expresamente prohibida excepto en los barrios de Paramillo y Valdesalce donde se permitirá la instalación de una placa fotovoltaica para suministro de energía eléctrica a los inmuebles, con una superficie máxima de 0,80 m<sup>2</sup> y con el límite de una placa por bodega. La excepción estará vigente hasta dos años después de que sea efectiva la extensión de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión al barrio, debiendo entonces ser retirada la instalación. Esta condición deberá ser comunicada por el Ayuntamiento al promotor de la instalación cuando se autorice.
3. Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria teniendo en cuenta los usos existentes y previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.
4. Las líneas y circuitos interiores de las bodegas se dispondrán en superficie cuando los paramentos verticales y el techo sean de tierra.
5. En todas las edificaciones se exigirá la puesta a tierra.

### **Art. 75 Evacuación de humos y gases.**

1. Para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y la normativa específica aplicable.



2. No se podrán instalar salidas libres de humos por fachadas o huecos de fachada, debiendo estar previstos los correspondientes conductos a cubierta de la evacuación de humos procedentes de la combustión, siempre independientes del resto de conducciones del edificio.

### **Art. 76 Otras dotaciones.**

1. Se prohíbe la instalación de antenas o equipos receptores de televisión y radio en el exterior de las bodegas, así como las instalaciones de telecomunicación por cable.

2. No se permite la instalación de equipos de aire acondicionado o climatización en el ámbito del Plan Especial excepto cuando el uso previsto así lo contemple, en cuyo caso ninguna instalación o parte de la instalación podrá situarse en cubierta ni sobresalir del paramento exterior del frente de fachada. Deberán situarse en las fachadas laterales de manera que no perjudiquen la composición de las mismas y no resulten visibles desde la vía pública.

3. No se permite la instalación de depósitos de combustible líquido o gaseoso en el ámbito del Plan Especial.



## **IV CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y DEL ESPACIO EXTERIOR.**

### CAP. 1 VÍAS PÚBLICAS

#### **Art. 77 Condiciones generales.**

1. Los viales tendrán siempre carácter público, con las limitaciones de uso que el Ayuntamiento de Torquemada pueda establecer en cada caso para garantizar la funcionalidad y seguridad de la vía.
2. Cuando los ámbitos de urbanización incluyan, en su caso, tramos incompletos de viario o ejecución por fases, los proyectos de urbanización que se redacten deberán incorporar soluciones de continuidad con los tramos no urbanizados.
3. El sistema viario se proyectará proporcionado a las necesidades del tránsito rodado y/o peatonal. Deberán diferenciarse, en función de las posibilidades de la sección del vial zonas de paso preferente peatonal y/o rodado, zonas estanciales, áreas arboladas y entornos de elementos singulares, pudiendo incorporarse aparcamientos de vehículos siempre que no se reduzcan las áreas de paso.
4. Se urbanizará preferentemente con plataforma única. En estas soluciones de rasante común a zonas de tránsito peatonal y rodado, se drenarán las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la calle. Se exceptúan los viarios existentes que dispongan de cunetas laterales, los cuales podrán mantener su perfil transversal actual.
5. La pendiente transversal de los viarios estará comprendida entre el 1 y el 4%.
6. No se permite el estacionamiento permanente o de larga duración (más de 48 horas) de ningún tipo de vehículo, maquinaria, apero agrícola o elemento similar en los viarios.

#### **Art. 78 Dimensiones y características formales.**

1. En función de los anchos de las vías públicas se distinguen:

Viarios de tráfico rodado preferente.  
Viarios de coexistencia.  
Sendas peatonales.

2. Los viarios de tráfico rodado preferente son aquellos que están específicamente destinados al tránsito de vehículos. Presentarán un ancho en



la zona de rodadura no inferior a 4,00 metros. La velocidad máxima permitida para los vehículos es de 50 km/hora. El tránsito de personas por estas vías se realiza por la zona de rodadura y deberá atener a las normas generales de circulación de los peatones por calzada.

3. Son viarios de coexistencia los previstos para el tránsito tanto de personas como de vehículos, en los que se diferencia mediante el tipo de pavimento, textura, color o disposición de los materiales, la zona de tránsito peatonal preferente respecto de la rodada. El ancho de la zona diferenciada para el tránsito rodado estará comprendido entre los 2,00 y los 3,50 metros, no existiendo limitaciones de ancho máximo o mínimo para la zona diferenciada de tránsito peatonal que se ajustará a las alineaciones existentes y propuestas. La velocidad máxima permitida para los vehículos en estos viarios es de 30 km/hora. En la zona diferenciada para el tránsito rodado no podrán estacionar los vehículos, admitiéndose las paradas para carga y descarga.

4. En los viarios de coexistencia, cuando la dimensión del viario lo permita, podrán disponerse zonas de ensanchamiento que faciliten el tráfico en dos direcciones dentro de la misma vía o el cruce de vehículos, manteniendo para el ensanchamiento el mismo tratamiento que para la zona diferenciada de tránsito rodado. Estos ensanchamientos también podrán ser utilizados como estacionamiento.

5. Se definen las sendas como viarios peatonales exclusivos de ancho no inferior a 1,20 metros ni superior a 2,50 metros, admitiéndose en tramos de trazado de longitud no superior a 10,00 metros estrechamientos de hasta 0,80 metros de ancho y 2,00 metros de longitud máxima. En su trazado podrán disponerse rampas y escaleras cuando la pendiente del terreno lo requiera.

### **Art. 79 Pavimentación de las vías públicas.**

1. En el ámbito del Plan especial podrán utilizarse con carácter general pavimentos granulares, pavimentos terrizos compactados y pavimentos articulados o de piezas sólidas aparejadas.

2. El pavimento granular está formado por una combinación de piedra, grava y arena clasificados según la dimensión de su grano y la procedencia de material, en estado natural o con trituración parcial del material, puesto en obra mediante su extendido, rasanteo, humectación y compactación, que constituye la estructura resistente del firme. Los pavimentos granulares permitidos estarán constituidos por zahorra natural y artificial silíceas o calizas, y zahorra procedente de áridos reciclados del hormigón.



3. Los pavimentos terrizos compactados son pavimentos constituidos por tierra, áridos de granulometría fina y un conglomerante para estabilizar y endurecer la superficie. Solo se permite el uso de pavimentos terrizos compactados que utilicen como conglomerante la cal hidráulica por su capacidad impermeable pero porosa. Podrán ejecutarse sobre sub-bases granulares, nunca rígidas.

4. Los pavimentos articulados o de piezas sólidas aparejadas están formados en superficie por losas, placas o piezas de piedra natural, artificial o prefabricados de hormigón tipo baldosa, adoquín o similar, en cualquier formato, dimensiones o color, colocadas sobre una capa de asiento con conglomerante y con elementos de confinamiento perimetral que eviten su desplazamiento. En este tipo de pavimentos se empleará como conglomerante de la capa de asiento la cal hidráulica. Las piezas que lo constituyan en superficie podrán ser adoquines prefabricados de hormigón, piezas de piedra caliza regulares o irregulares y celosías de hormigón. Las juntas podrán estar abiertas o recebadas con tierra o áridos calizos, nunca con lechadas de cemento. Este tipo de pavimento podrá disponerse directamente sobre el terreno o sobre una sub-base granular.

5. Como elementos de confinamiento de los pavimentos articulados o de piezas sólidas aparejadas, separación entre distintos tipos de pavimentos o delimitación de áreas pavimentadas frente al terreno natural, podrán emplearse bordillos o caces de piedra caliza o prefabricados de hormigón, piezas de madera con tratamiento frente a la humedad o elementos de acero, preferentemente de acero corten.

6. No se permite el uso del hormigón en masa o armado ni el asfalto como materiales de acabado, ni como base o sub-base de los pavimentos.

### **Art. 80 Muretes de contención de tierras.**

1. Podrán ejecutarse muretes de contención de tierras cuando se precise delimitar los viarios o proteger las zonas subterráneas de las bodegas, tesos y culatas, del tránsito rodado.

2. Se ejecutarán con mampostería de piedra caliza recibida con mortero de cal, pudiéndose proteger en su cara superior con elementos planos del mismo tipo de piedra o con el propio mortero de cal. No podrán superar 1,00 metro de altura.

3. No impedirán el drenaje y evacuación de aguas pluviales, ni interferirán los giros en el viario.

### **Art. 81 Arbolado.**



1. Se utilizarán especies autóctonas y con baja demanda de agua. No se permite la instalación de riego.
2. Se prohíbe la plantación de cualquier tipo de árbol a una distancia inferior a 5,00 metros de cualquier bodega.

### **Art. 82 Mobiliario urbano.**

1. Los materiales autorizados para el mobiliario urbano son madera en color natural o tintada, piedra caliza de la comarca, fundición, acero corten o acero pintado en tonos grises, marrón oscuro o negro. Quedan prohibidos los materiales plásticos, los prefabricados de hormigón y el acero inoxidable.
2. El mobiliario urbano a instalar deberá responder a diseños sencillos de líneas depuradas, acordes con el carácter del Conjunto de Bodegas.
3. Se exceptúan los contenedores de residuos sólidos urbanos, que podrán responder a los diseños y formas estándar empleados en el municipio, adaptados al sistema y a los vehículos de recogida utilizados, así como los elementos de señalización que se adecuarán a su normativa específica o a los criterios generales establecidos en el programa al que se adscriban.
4. Se ubicarán en emplazamientos que no impidan el paso de peatones o vehículos, ni generen o supongan barreras arquitectónicas o urbanísticas.



### CAP. 2 ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

#### **Art. 83 Condiciones generales.**

1. Se consideran espacios libres de uso público al conjunto de espacios e instalaciones asociadas de libre acceso, no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o los equipamientos, y destinadas al ocio, expansión y recreo de la población. Incluyen los terrenos en cuyo subsuelo existen o pueden existir construcciones con otra función, siempre que se garantice el uso público de la superficie.

2. Son espacios libres públicos los tesos y culatas de las bodegas y las áreas recreativas específicamente definidas en los planos de ordenación. Su función como espacios de relación y comunicación requiere un tratamiento diferenciado y singularizado.

3. Se establecen las siguientes condiciones generales para todos los espacios libres públicos del Conjunto de Bodegas:

a) Se plantará preferentemente vegetación autóctona y con baja demanda de agua y mantenimiento.

b) Podrán incluir sendas y viarios peatonales que cumplirán las determinaciones para este tipo de elementos en viarios públicos. En todo caso prevalecerán las zonas con tratamiento vegetal frente a las áreas pavimentadas.

c) No podrán emplearse para el estacionamiento de vehículos.

d) En el caso de existencia de taludes pronunciados, podrán ejecutarse muretes de contención de tierras de las mismas características que los indicados para vías públicas.

e) Los elementos del mobiliario urbano deberán disponerse en armonía con el conjunto y respetando las condiciones establecidas para el mobiliario urbano en vías públicas.

4. Las instalaciones privadas de servicio al público que se autoricen en estos espacios, tales como quioscos, casetas comerciales de venta diversa y otras semejantes, deberán contar con la preceptiva licencia o concesión de uso especial o privativo del dominio público municipal, que se otorgará conforme a lo previsto en la legislación de régimen local y a las ordenanzas municipales específicas. Las instalaciones que se autoricen deberán respetar en todo caso los valores patrimoniales y paisajísticos del entorno en que hayan de localizarse.

5. No se permite el estacionamiento permanente o de larga duración (más de 48 horas) de ningún tipo de vehículo, maquinaria, apero agrícola o elemento similar en los espacios libres de uso público.



### CAP. 3 SERVICIOS URBANOS

#### **Art. 84 Ámbitos de aplicación y características generales**

1. Las condiciones de las diferentes redes de servicios que se describen en los artículos contenidos en este capítulo, son de aplicación en las obras de nueva urbanización y en aquellas obras de reurbanización donde sea posible su desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las regulaciones sectoriales.
2. Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre el pavimento, sean registros u otro tipo de indicador.
3. Para ello, se deberá prever en el proyecto de urbanización la canalización para el soterramiento de las distintas redes al objeto de evitar que queden a la vista todo tipo de cables, canalizaciones y conducciones aparentes.

#### **Art. 85 Redes de abastecimiento de agua y saneamiento.**

1. No se permite la ejecución de redes de distribución de abastecimiento de agua potable y de saneamiento en el ámbito del Plan Especial. Se exceptúan las canalizaciones de interés general al servicio de toda la población tales como aducciones y tuberías procedentes o con destino a depósitos de regulación o cabecera.

#### **Art. 86 Redes de alumbrado público.**

1. Las redes de alumbrado público deberán diseñarse con criterios de ahorro y eficiencia energética, así como de minoración de la contaminación lumínica. Se deberán disponer reguladores luminosos nocturnos y luminarias con límite de flujo hemisférico superior.
2. Las líneas de alumbrado público serán siempre subterráneas, salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable (lo cual se justificará adecuadamente en su caso), enterradas en zanjas bajo las vías públicas o espacios libres de uso público. Excepcionalmente pueden admitirse líneas de alumbrado aéreas en las zonas en que las redes existentes lo sean, debiendo en dicho caso, superponerse a las líneas preexistentes.
3. No se permite la fijación de líneas de alumbrado público sobre los frentes de fachada de las bodegas.



4. En actuaciones sobre las líneas aéreas existentes, se utilizarán postes de madera nuevos o reutilizados, con tratamientos específicos para ambiente exterior. Tendrán las dimensiones específicas para su correcta estabilidad, y cumplirán con la normativa sectorial de aplicación. En el caso de colocación de nuevos elementos, su ubicación, así como su sistema de cimentación garantizarán la no afección sobre las construcciones bajo rasante.
5. Se utilizarán preferentemente luminarias fotovoltaicas autónomas dotadas de batería, sin conexión a red.
6. Las luminarias y sus soportes serán del mismo tipo y características para tramos completos de calle y por espacios libres de uso y dominio público completos, entendiéndose por tramo de calle no los segmentos entre dos intersecciones, sino los elementos visuales completos que conforman imágenes unitarias.
7. En las calles y tramos de calles con frentes de bodegas el sistema de iluminación podrá combinar el alumbrado viario con el alumbrado ornamental y estará formado por luminarias de baja altura (proyectores, balizas y similares), mientras que en las vías periféricas se permitirán luminarias sobre columna.
8. Todas las instalaciones de alumbrado público cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

### **Art. 87 Redes de suministro de energía eléctrica.**

1. Las redes de media y alta tensión deben proyectarse hasta los distintos centros de transformación independientemente de las redes de distribución en baja tensión.
2. Las líneas de distribución de baja, media y alta tensión serán siempre subterráneas, salvo imposibilidad o dificultades técnicas que hagan que la solución sea económicamente inviable (lo cual se justificará adecuadamente en su caso), enterradas en zanjas bajo las vías públicas o espacios libres de uso público. Excepcionalmente pueden admitirse líneas de baja tensión aéreas en las zonas en que las redes existentes lo sean, debiendo en dicho caso, superponerse a las líneas preexistentes.
3. No se permite la fijación de líneas de suministro de energía eléctrica sobre los frentes de fachada de las bodegas.
4. En actuaciones sobre las líneas aéreas existentes, se utilizarán postes de madera nuevos o reutilizados, con tratamientos específicos para ambiente



exterior. Tendrán las dimensiones específicas para su correcta estabilidad, y cumplirán con la normativa sectorial de aplicación. En el caso de colocación de nuevos elementos, su ubicación, así como su sistema de cimentación garantizarán la no afección sobre las construcciones bajo rasante.

### **Art. 88 Redes de telecomunicaciones.**

1. No se permite la ejecución de redes de telecomunicaciones en el ámbito del Plan Especial. Se exceptúan las canalizaciones de interés general al servicio de toda la población o intermunicipales tales como líneas de enlace o backhaul y similares.



## V ZONAS DE ORDENACIÓN. CONDICIONES PARTICULARES.

### CAP. 1 BODEGA TRADICIONAL.

#### **Art. 89** **Ámbito de aplicación.**

1. La zona de ordenación BT BODEGA TRADICIONAL es de aplicación en las parcelas y terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial grafiadas con el código de color correspondiente a esta zona de ordenación en los Planos de Ordenación.

2. Se incluyen en este ámbito de ordenación los inmuebles que no han sufrido transformaciones significativas en su volumetría ni en su formalización constructiva, y que caracterizan el Conjunto.

#### **Art. 90** **Condiciones de uso.**

1. Uso básico principal: Bodega.
2. Usos básicos compatibles:
  - a) Recreativo privado.
  - b) Hostelero (bar, mesón, restaurante).
  - c) Comercio y servicios vitivinícolas.
  - d) Equipamiento vitivinícola.
  - c) Áreas verdes.
  - d) Servicios e infraestructuras, categoría 1 (trazado aéreo o situación sobre rasante).
3. Usos prohibidos: el resto de usos.

#### **Art. 91** **Condiciones de edificación.**

1. Tipología de edificación: existente. Edificación semienterrada sin fachada posterior.
2. Alineaciones de la edificación: existentes. Las alineaciones son las señaladas en los Planos de Ordenación. En caso de contradicción entre las alineaciones existentes y las señaladas en planos, prevalecerán las primeras.
3. Condiciones de volumen:
  - a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será una planta (B).
  - b) Altura máxima del frente de fachada: la existente.
  - c) Superficie máxima edificable: la existente.



- d) Fondo máximo: el existente.
- e) Frente máximo de fachada: el existente.

Excepcionalmente, en caso de reconstrucción de edificaciones sobre rasante en los que no se pueda determinar alguno de los parámetros de volumen de la edificación preexistente, se aplicarán las Condiciones generales de este tipo de edificaciones establecidas en el Título III.

4. Condiciones de parcela: se considera parcela mínima la parcela existente. No se permiten segregaciones, divisiones ni parcelaciones. Se podrán agrupar o agregar inmuebles siempre que mantengan sus condiciones tipológicas, formales y compositivas.

5. Condiciones estéticas:

a) Materiales de fachada. Son materiales permitidos la fábrica de sillarejos o mampostería de piedra caliza de la comarca recibida con mortero de cal y los enfoscados de cal o cemento y cal. Los chapados o aplacados de piedra caliza podrán utilizarse siempre que sea piedra caliza de la comarca de espesor no inferior a 10 cm. y forma regular, debiendo quedar oculto en las juntas el espesor de la placa. Queda prohibido el uso de cualquier otro material, incluidos los aplacados de piedra sintética o de imitación y los aplacados con piedra de páramo sin trabajar, sea cual sea su forma o dimensión.

b) Cubiertas. Las cubiertas de las edificaciones sobre rasante se formalizarán en prolongación de las culatas o tesos que cubren las dependencias bajo rasante, con tierra y manto vegetal natural como único material de cobertura permitido.

c) Puertas de entrada a las bodegas. Serán de madera en color natural o tintado, o de hierro o acero lacado o pintado en colores negro, verde o marrón oscuro. Tendrán al menos un 30% de su superficie abierta para ventilación y su diseño responderá a la tipología tradicional, con bastidor, postes y travesaños de sección cuadrada o rectangular formando un enrejado que permite la ventilación constante del espacio interior. No se permiten puertas de entrada a las bodegas de PVC o aluminio.

d) Cornisas o aleros. Tendrán un vuelo máximo de 25 cm. y se ejecutarán a base de piezas de piedra planas de piedra caliza superpuestas en varias hiladas con la inferior ligeramente adelantada respecto de las superiores, con un máximo de 3 hiladas y 15 cm de espesor por hilada.

Para los parámetros y elementos sobre rasante y bajo rasante no regulados explícitamente en el presente artículo, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título III sobre Condiciones generales de la edificación.



CAP. 2 BODEGA MERENDERO.

**Art. 92 Ámbito de aplicación.**

1. La zona de ordenación BM BODEGA MERENDERO es de aplicación en las parcelas y terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial grafiadas con el código de color correspondiente a esta zona de ordenación en los Planos de Ordenación.

2. Se incluyen en este ámbito de ordenación los inmuebles cuya edificación sobre rasante ha sido transformada con la ejecución de una nueva construcción o la ampliación de la existente con materiales o técnicas constructivas modernas.

**Art. 93 Condiciones de uso.**

1. Uso básico principal: Bodega.
2. Usos básicos compatibles:
  - a) Recreativo privado.
  - b) Hostelero (bar, mesón, restaurante).
  - c) Comercio y servicios vitivinícolas.
  - d) Equipamiento vitivinícola.
  - c) Áreas verdes.
  - d) Servicios e infraestructuras categoría 1 (trazado aéreo o situación sobre rasante).
3. Usos prohibidos: el resto de usos.

**Art. 94 Condiciones de edificación.**

1. Tipología de edificación: edificación semienterrada, sin fachada posterior.
2. Alineaciones de la edificación: existentes. Las alineaciones son las señaladas en los Planos de Ordenación. En caso de contradicción entre las alineaciones existentes y las señaladas en planos, prevalecerán las primeras.
3. Condiciones de volumen:
  - a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será una planta (B).
  - b) Altura máxima del frente de fachada: la máxima existente en los frentes de fachada de las bodegas colindantes si son bodegas tradicionales, con un máximo de 2,80 metros.



- c) Superficie máxima edificable: 20 m<sup>2</sup> de superficie máxima construida y 12,00 m<sup>2</sup> de superficie útil, prevaleciendo siempre el valor más restrictivo.
- d) Fondo máximo: 5,00 metros.
- e) Frente máximo de fachada: 5,00 metros.

En tanto no se acometan obras de reforma o rehabilitación podrán mantener el volumen existente.

4. Condiciones de parcela: se considera parcela mínima la parcela existente. No se permiten segregaciones, divisiones ni parcelaciones. Se podrán agrupar o agregar a Bodegas Tradicionales.

5. Condiciones estéticas:

- a) Materiales de fachada. Son materiales permitidos la fábrica de sillarejos o mampostería de piedra caliza de la comarca recibida con mortero de cal y los enfoscados de cal o cemento y cal. Los chapados o aplacados de piedra caliza podrán utilizarse siempre que sea piedra caliza de la comarca de espesor no inferior a 10 cm. y forma regular, debiendo quedar oculto en las juntas el espesor de la placa. Queda prohibido el uso de cualquier otro material, incluidos los aplacados de piedra sintética o de imitación y los aplacados con piedra de páramo no trabajada, sea cual sea su forma o dimensión.
- b) Cubiertas. Las cubiertas de las edificaciones sobre rasante se formalizarán en prolongación de las culatas o tesos que cubren las dependencias bajo rasante, con tierra y manto vegetal natural como único material de cobertura permitido.
- c) Puertas de entrada a las bodegas. Serán de madera en color natural o tintado, o de hierro o acero lacado o pintado en colores negro, verde o marrón oscuro. Tendrán al menos un 30% de su superficie abierta para ventilación y su diseño responderá a la tipología tradicional, con bastidor, postes y travesaños de sección cuadrada o rectangular formando un enrejado que permite la ventilación constante del espacio interior. No se permiten puertas de entrada a las bodegas de PVC o aluminio.
- d) Cornisas o aleros. Tendrán un vuelo máximo de 25 cm. y se ejecutarán a base de piezas de piedra planas de piedra caliza superpuestas en varias hiladas con la inferior ligeramente adelantada respecto de las superiores, con un máximo de 3 hiladas y 15 cm de espesor por hilada.

Para los parámetros y elementos sobre rasante y bajo rasante no regulados explícitamente en el presente artículo, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título III sobre Condiciones generales de la edificación.



### CAP. 3 EQUIPAMIENTOS.

#### **Art. 95 Ámbito de aplicación.**

1. La zona de ordenación EQ EQUIPAMIENTOS es de aplicación en las parcelas y terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial grafiadas con el código de color correspondiente a esta zona de ordenación en los Planos de Ordenación.
2. Esta zona de ordenación se corresponde con los ámbitos reservados para en su caso construir edificios de equipamiento que respeten las características de la zona en la que se sitúan.

#### **Art. 96 Condiciones de uso.**

1. Uso básico principal: Equipamiento vitinícola.
2. Usos básicos compatibles:
  - a) Hostelero (bar, mesón, restaurante), limitado a un 10% de la superficie máxima edificable.
  - b) El uso básico de Comercio y servicios vitivinícolas, limitado a un 10% de la superficie máxima edificable.
  - c) Áreas verdes.
  - d) Servicios e infraestructuras.
3. Usos prohibidos: el resto de usos.

#### **Art. 97 Condiciones de edificación.**

1. Tipología de edificación: edificación aislada, permitiéndose una tipología singular para los casos en que el proyecto justifique debidamente una intervención de este tipo.
2. Alineaciones de la edificación: las alineaciones oficiales son las señaladas en los Planos de Ordenación. La alineación corresponde a la delimitación del ámbito de aplicación de esta zona de ordenación, equivalente a alineación oficial según la definición contenida en las Normas de Edificación incluidas en la presente Normativa. Podrán establecerse retranqueos.
3. Condiciones de volumen:
  - a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será una planta (B).



- b) Altura máxima de la edificación: será de 3,50 m desde la rasante (altura máxima de cornisa). Esta altura podrá superarse excepcionalmente con elementos concretos, cuando existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a la naturaleza y funcionalidad de dichos elementos.
  - c) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de aplicar una superficie máxima de ocupación del 80% de parcela.
  - d) No se permiten sótanos ni edificaciones bajo rasante.
4. Condiciones de parcela: se considera parcela mínima la parcela existente, considerada como tal aquella porción de terreno calificada con esta zona de ordenación. En caso de formar parte de una parcela registral de dimensión superior, podrá segregarse de esta.
5. Condiciones estéticas: las definidas en el articulado para cada una de las tipologías de edificación autorizadas.



CAP. 4 ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO TESOS Y CULATAS.

**Art. 98 Ámbito de aplicación.**

1. La zona de ordenación ELUP TESOS Y CULATAS es de aplicación en las parcelas y terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial grafiadas con el código de color correspondiente a esta zona en los Planos de Ordenación.
2. Esta zona de ordenación se corresponde con las áreas donde se sitúan en el subsuelo las naves y galerías subterráneas de las bodegas.
3. Las condiciones que deben cumplir los Espacios libres de uso público Tesos y culatas se especifican en el TITULO IV referente a las Condiciones generales de urbanización y del espacio exterior.

**Art. 99 Condiciones de uso.**

1. Uso básico principal: Áreas verdes.
2. Usos básicos compatibles:
  - a) Viario y comunicación: categoría 3 viarios peatonales.
  - b) Redes e infraestructuras, categoría 1 (trazado aéreo o situación sobre rasante).
3. Usos prohibidos: el resto de usos.

**Art. 100 Condiciones de edificación.**

1. Tipología de edificación: zarceras, chimeneas y descargaderos o lagaretas en edificación independiente.
2. Alineaciones de la edificación: no se definen, pudiéndose establecer cuantos retranqueos fuesen necesarios.
3. Condiciones de volumen: las definidas en el articulado para cada una de las tipologías de edificación.
4. Condiciones de parcela: se considera parcela mínima la parcela existente. No se permiten segregaciones, divisiones, parcelaciones, agrupación o agregación de parcelas.
5. Condiciones estéticas: las definidas en el articulado para cada una de las tipologías de edificación.
6. Condiciones particulares:



## Plan Especial de Protección del Conjunto de Bodegas de Torquemada

---

### NORMATIVA REGULADORA

- a) Se protegerá la cobertura vegetal natural, prohibiéndose la realización de plantaciones de árboles o arbustos a una distancia inferior a 5,00 metros de cualquier edificación bajo rasante.
- b) No se permite la realización de movimientos de tierra, excepto aquellos estrictamente necesarios para garantizar el drenaje y evacuación de aguas pluviales.
- c) No se permite la instalación de mobiliario urbano.



**CAP. 5 ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO ÁREAS DE ESPARCIMIENTO.**

**Art. 101 Ámbito de aplicación.**

1. La zona de ordenación ELUP ÁREAS DE ESPARCIMIENTO es de aplicación en las parcelas y terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial grafiadas con el código de color correspondiente a esta zona en los Planos de Ordenación.
2. Son zonas de transición de las bodegas hacia el entorno próximo en las que un tratamiento vegetal adecuado, pueda ejercer la función de amortiguación visual del impacto negativo que las construcciones que rodean a los barrios de bodegas (naves agrícolas fundamentalmente) tienen sobre éstos.
3. Las condiciones que deben cumplir los Espacios libres de uso público Áreas de Esparcimiento se especifican en el TITULO IV referente a las Condiciones generales de urbanización y del espacio exterior.

**Art. 102 Condiciones de uso.**

1. Uso básico principal: Áreas verdes.
2. Usos básicos compatibles:
  - a) Viario y comunicación, categorías 2 (calles de bodegas) y 3 (viario peatonal).
  - b) Servicios e infraestructuras.
  - c) Equipamiento vitivinícola.
  - d) El uso básico de Comercio y servicios vitivinícolas sólo será admisible cuando se trate de edificaciones tipo quioscos en régimen de concesión.
3. Usos prohibidos: el resto de usos.

**Art. 103 Condiciones de edificación.**

1. Tipología de edificación: edificación aislada. Se permitirán elementos de mobiliario y pequeñas construcciones como quioscos, casetas, almacenes de útiles de jardinería, etc. Dichas instalaciones auxiliares deberán emplazarse de tal forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni afecten a la calidad y mantenimiento de la jardinería y arbolado, ni limiten el uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes.
2. Alineaciones de la edificación: no se definen, pudiéndose establecer cuantos retranqueos fuesen necesarios.



3. Condiciones de volumen:
  - a) Número de Plantas: el número máximo de plantas será una planta (B).
  - b) Altura máxima de la edificación: será de 3,50 m (altura máxima de cornisa). Esta altura podrá superarse excepcionalmente con elementos concretos, cuando existan circunstancias objetivas que lo justifiquen en razón a la naturaleza y funcionalidad de dichos elementos.
  - c) Superficie máxima edificable: la superficie máxima edificable resultará de aplicar una superficie máxima de ocupación del 10% de parcela, con un máximo de 100m<sup>2</sup> construidos.
  
4. Condiciones de parcela: se considera parcela mínima la parcela existente. No se permiten segregaciones, divisiones, parcelaciones, agrupación o agregación de parcelas.
  
5. Condiciones estéticas: las definidas en el articulado para cada uno de los usos permitidos o compatibles y las tipologías de edificación autorizadas.



CAP. 6 VIARIO Y COMUNICACIÓN.

**Art. 104 Ámbito de aplicación.**

1. La zona de ordenación VI VIARIO Y COMUNICACIÓN es de aplicación en los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Especial grafiadas con el código de color correspondiente a esta zona en los Planos de Ordenación.
2. Esta zona de ordenación se corresponde con el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de viario. Son de uso y dominio público.
3. Las condiciones que deben cumplir las vías públicas se especifican en el TITULO IV referente a las Condiciones generales de urbanización y del espacio exterior.

**Art. 105 Condiciones de uso.**

1. Uso básico principal: Viario y comunicación.  
En ámbitos definidos en planos de ordenación como Viario y comunicación: recorrido peatonal solo se permite la categoría 3 (viario peatonal).
2. Usos básicos compatibles:
  - a) Áreas verdes.
  - b) Servicios e infraestructuras.
3. Usos prohibidos: el resto de usos.

**Art. 106 Condiciones de edificación.**

1. Tipología de edificación: con carácter excepcional, zarceras, chimeneas y descargaderos o lagaretas en edificación independiente, existentes en la fecha de aprobación definitiva del Plan Especial. Se permitirán elementos de mobiliario que deberán emplazarse de tal forma que no produzcan ningún impacto visual o ambiental, ni limiten el tránsito rodado y peatonal.
2. Alineaciones de la edificación: no se definen, pudiéndose establecer cuantos retranqueos fuesen necesarios.
3. Condiciones de volumen: las definidas en el articulado para cada una de las tipologías de edificación.



## Plan Especial de Protección del Conjunto de Bodegas de Torquemada

---

NORMATIVA REGULADORA

4. Condiciones de parcela: se considera parcela mínima la parcela existente. No se permiten segregaciones, divisiones, parcelaciones, agrupación o agregación de parcelas.

5. Condiciones estéticas: las definidas en el articulado para cada una de las tipologías de edificación.