

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

c) Asegurar la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO. (OD)

4.1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARA TODO USO

4.1.1.- AMBITO DE APLICACIÓN

Las Condiciones Generales de Edificación y regulación de servicios establecen las limitaciones físicas de carácter general a que han de sujetarse las edificaciones en el suelo rústico de reserva, así como las condiciones estéticas, constructivas e higiénicas.

Estas Condiciones Generales estarán supeditadas a las condiciones específicas que para cada categoría de suelo se establezcan para cada uso o actividad en el siguiente apartado.

En el Título I, en el apartado 3.2.2 se contempla el Régimen Urbanístico del Suelo Rústico, así como el procedimiento para su calificación, en los casos que sea necesario, y obtención de las correspondientes licencias.

Se establecen, conforme a lo establecido en el art. 47.2 del TRLOTAU dos categorías de suelo rústico:

- Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección (SRP).
- Suelo Rústico de Reserva (SRR).

Quedan delimitadas en el Plano nº 4.2 las áreas o zonas homogéneas de suelo rústico donde se permite la construcción de viviendas unifamiliares de acuerdo al Texto Refundido de la LOTAU en su art. 63.1.A).a) y en su art. 2.20 con una densidad máxima de seis viviendas por hectárea y con parcela mínima la establecida en el apartado 2.2.10 de este Título. Queda prohibida la construcción de viviendas en las zonas de aplicación de las normas de protección de infraestructuras y equipamientos, tal y como queda especificado en el Título IV: "Normas de Protección" de estas Normas Urbanísticas.

4.1.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad, según se especifica en el apartado 4.2 de estas Normas.

4.1.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

Se seguirán las siguientes medidas tendentes a impedir la formación de núcleos en suelo rústico:

- La forma de la parcela ha de ser tal que pueda quedar inscrito en la misma un círculo de 50 m de diámetro.
- Un círculo de 100 m de radio con centro en el de gravedad de la planta de la construcción de nueva licencia, no podrá incluir más de dos edificaciones (incluida la solicitada).
- Con carácter general, se retranqueará como mínimo 15 metros del eje del camino, siempre y cuando éste no se trate de una vía pecuaria, en cuyo caso se respetará la anchura oficial de la misma y se adoptará un retranqueo adicional de 5m.

Los retranqueos con linderos y parcelas se determinan para cada uso o actividad.

En lo referente a los retranqueos respecto a carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente.

Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no destacados del paisaje evitando las divisorias de las pendientes del terreno.

4.1.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Para evitar las afecciones al paisaje se deberá adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable, minimizando el impacto sobre el mismo.

SUPERFICIE

Superficie máxima ocupada por la edificación es la máxima superficie, en planta de terreno, que puede ocupar el edificio incluidas las zonas exteriores cubiertas.

Superficie edificada es el total de superficie construida de la edificación incluyendo todas sus plantas y el 50 % de los espacios cubiertos exteriores. Esta puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

ALTURAS

Se entiende por altura de cerramientos verticales la distancia vertical entre la rasante del terreno y el borde del alero o cubierta o, en su caso, la cara inferior del último forjado.

La altura máxima para cada uso o actividad se regula en un posterior apartado.

Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 6,00 m, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente.

La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.

Se considera altura máxima de cumbrera la máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo. Esta será para cada uso o actividad la regulada en la Norma Zonal correspondiente.

Altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos o entre la rasante de la acera o terreno en su caso con la cara inferior del forjado inmediatamente superior.

Altura libre es la distancia entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta considerada.

4.1.5.- CONDICIONES HIGIENICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con abastecimiento de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente.

En el caso de edificaciones de vivienda la dotación mínima será de 250 litros por habitante y día.

La condición de caudal y potabilidad deben establecerse en función del tipo de actividad.

Considerando que el agua es bien escaso, no deben utilizarse las aguas de gran pureza para actividades industriales, extractivas o agropecuarias que no lo requieran, excepto cuando no existan otras alternativas de utilización.

SANEAMIENTO

Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias.

La utilización de pozos absorbentes se prohibirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a cincuenta metros, y el pozo de abastecimiento siempre deberá quedar situado aguas arriba respecto del pozo absorbente de aguas residuales.

Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales que puedan contener elementos no biodegradables deberá contar con un sistema previo de autodepuración según regule y apruebe el Organismo competente.

ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES

Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón,

asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.

Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que pueden considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimientos asfálticos.

4.1.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS

CONDICIONES GENERALES

Las condiciones estéticas y constructivas marcadas en este apartado serán las aquí dispuestas, siendo éstas complementadas por la correspondiente Norma de Protección. Además se deberán utilizar materiales lo más acordes posibles con el entorno natural de la zona. Asimismo, las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el TRLOTAU, en virtud de la cual habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

COMPOSICIÓN

Las construcciones deberán adaptarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno. Estos se traducen al tratamiento de composición, volumen, altura, cubierta, huecos de fachada, materiales, etc.

En toda solicitud de licencia de edificación, previa calificación correspondiente en los casos necesarios de acuerdo al art. 60 del TRLOTAU, se exigirá la justificación documental y resto de requisitos contemplados en los art. 55 a 60, así como en el capítulo 4 de las presentes Normas.

En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existentes y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

FACHADAS

En general se deja libertad en cuanto a la composición y técnicas constructivas de las fachadas. Se procurará evitar los materiales de construcción y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y construido de la edificación.

Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento o existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

CUBIERTAS

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad con una pendiente máxima del 50 %.

Los aleros deberán resolverse de la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a que corresponda.

Quedan prohibidos los petos.

El vuelo máximo del alero sobre los cerramientos verticales de fachada es de 60 cm.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil y tonalidad acorde con el entorno. En caso contrario deberá justificarse su adecuación al entorno.

En edificaciones de uso agrario e industrial se podrá utilizar el fibrocemento siempre que el radio de la onda y el color sean iguales o semejantes a los de la teja cerámica antes mencionada.

Excepto en el uso de invernadero se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en una superficie superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

CERRAMIENTO DE FINCAS

Los cierres de fincas podrán hacerse con alambradas, excepto de espino, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 m.

En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería cuya altura no puede sobrepasar 1,50 m.

A ambos lados de los caminos se establece la línea límite de vallado para materiales no opacos en 7 m medidos en horizontal desde el eje del camino. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, el vallado se situará a una distancia mínima de 10 m, medidos en horizontal desde el eje del camino. En caso de existir Ordenanza de Caminos para el término municipal se estará a lo dispuesto en ésta para el vallado de fincas.

El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas constructivas y estéticas de su entorno.

En el caso de que el cierre de la finca limite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera; y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no obstaculicen dicho campo visual.

MOVIMIENTOS DE TIERRA

Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos.

Salvo en obras de carreteras u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a tres metros y las pendientes deberán ser inferiores al 30 %.

Se prohíbe la formación de muros de contención y las pendientes superiores al 30 %, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo presentarse en este caso un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, así como el proyecto constructivo correspondiente, que justifiquen la necesidad de llevar a cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN

La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de las zonas públicas e información u orientaciones oficiales, estará sujeta al requisito de obtención

de licencia urbanística, previa presentación de un informe justificativo de la falta de incidencia visual negativa sobre el paisaje o los monumentos.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

La ampliación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad sea permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición, fachadas, aleros, huecos, materiales, colores, etc. del mismo.

En el caso de tratarse de la ampliación de los edificios existentes o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales y particulares de edificación y servicios, las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia del total de edificación resultante.

4.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO

4.2.1.- USOS ADSCRITOS AL SECTOR PRIMARIO

Según sus características propias las construcciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. ALMACENES AGRÍCOLAS

Podrán ocupar hasta el 10% de la superficie total de la finca no superando en ningún caso los 1.500 m² y deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela edificable	mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
		Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Número de plantas			1 p. Baja
Altura máxima cerramientos verticales			7,00 m.

Altura máxima cumbre	8,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero	10,00 m
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas en el exterior no incluidas dentro de la edificación en su totalidad, prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma.

2. GRANJAS E INSTALACIONES DESTINADAS A LA ESTABULACIÓN Y CRÍA DE GANADO.

Queda prohibida la construcción de viviendas vinculadas a este tipo de explotaciones. Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Parcela edificable mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima construida		10 % del total de la finca
Número de planta		1 p. Baja
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 m.
Altura máxima de cumbre		6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos		15,00 m.(*)
Retranqueo mínima a caminos		15,00 m.

(*)10 m para el caso de régimen de estabulación.

En ningún caso estas condiciones supondrán la situación de fuera de ordenación de las construcciones de este tipo existentes en el suelo rústico en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas siempre que se ajusten a las condiciones exigibles en cuanto a la separación de núcleos de población y de las afecciones sectoriales que les afecten debiendo ajustarse las obras de reconstrucción o separación a las condiciones generales de edificación fijadas en estas Normas.

Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres, y Peligrosas, sin que en ningún caso puedan ser inferiores a 2.000 m (respecto al límite del suelo urbano). Esta separación no será nunca inferior a 200 m de los cursos de agua, pozos y manantiales.

Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

En el caso de regímenes de semiestabulación y estabulación libre, los cobertizos no podrán tener cerrados sus paramentos y los abrevaderos estarán permitidos.

3. OTRAS CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS Y CON ACTIVIDADES PRIMARIAS DE CARÁCTER ANÁLOGO.

a) *Invernaderos.*

El tamaño mínimo de la finca para la instalación de invernaderos será de 10.000 m² en suelo rústico de reserva y de 15.000 m² para suelo rústico no urbanizable de especial protección. La superficie máxima ocupada por la edificación será de 10 %.

Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número de plantas	1.p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima cumbrera	6,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo las que resulten imprescindibles para el servicio de la explotación.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

b) piscifactorías.

Será necesario justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente mediante la presentación del correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental. Las edificaciones deberán atenerse a las siguientes condiciones:

Parcela edificable	mínima	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
		Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada			10 %
Número máximo de plantas			2

Altura máxima de cerramientos verticales	7 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.
Retranqueo mínimo a camino	15 m.

Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

c) Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas.

Se entiende por este tipo de naves a las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Superficie máxima ocupada		10 %
Número de plantas		1 p. Baja
Altura máxima de cerramientos verticales		4,5 m.
Altura máxima cumbre		6,0 m.
Retranqueo mínimo a lindero		5,0 m.
Retranqueo mínimo a caminos		15,0 m.
Distancia mínima a carretera asfaltada		100 m.

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

d) Balsas de riego.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m ²
Retranqueo mínimo a caminos		15,0 m.
Retranqueo mínimo a linderos		10 m.

Las dimensiones de dicha balsa habrán de ser debidamente justificadas según las necesidades.

Será necesario justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente mediante la consulta al órgano ambiental correspondiente.

e) Instalaciones relacionadas con la explotación forestal, quedando también incluidas las relacionadas con explotaciones silvícolas y cinegéticas.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	20.000 m ²
Superficie máxima ocupada	10 %
Número de plantas	1 p. Baja
Altura máxima cerramientos verticales	6 m.

Altura máxima de cubreras	8 m.
Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

Separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Las construcciones destinadas al uso de explotación de bosques, zona de matorral y pastos, deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental

ANULADO

4.2.2.- USO RESIDENCIAL FAMILIAR

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aún cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones de vivienda familiar deberán cumplir las Condiciones Generales de Edificación y Uso que señalan estas Normas Urbanísticas para la viviendas en los

suelos con destino urbano, así como las Condiciones Generales de Edificación en suelo rústico.

Superficie mínima de parcela	Suelo rústico de reserva	10.000 m ²
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	30.000 m ²
Superficie máxima ocupada		2 %
Número de plantas		1 planta
Altura máxima de cerramientos verticales		4,00 metros
Altura máxima de cumbrera		7,00 metros
Retranqueo mínimo a lindero y caminos		50,00 metros
Se prohíben las obras de urbanización exterior		

4.2.3.- USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PÚBLICA

Se definen como tales obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.
- b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
- c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

CONDICIONES DE TRAMITACIÓN

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La realización de estas obras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la instalación, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Para este caso no se establece ninguna condición de parcela mínima ni de superficie máxima ocupada, ya que ésta se deberá ajustar a las necesidades de la instalación de que se trate.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Retranqueo mínimo a linderos	20 m
Retranqueo mínimo con caminos	20 m

Se respetarán las distancias establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas con informe de la Comisión Provincial de Saneamiento.

Respetarán las Condiciones Generales en suelo rústico así como las Condiciones Generales de edificación y uso, en las actividades que les sean de aplicación, señaladas para los suelos con destino urbano, independientemente de las que les sean de aplicación de carácter supramunicipal o de normativa sectorial.

4.2.4.- USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.

1. USOS INDUSTRIALES.

a) *Actividades extractivas y mineras.*

Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño. La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión expresa de esta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

B) *Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.*

Se consideran aquellas actividades relacionadas con la producción, transformación y almacenaje de productos directamente vinculados al sector industrial.

condiciones de tramitación

La implantación de estas industrias, salvo aquellas para las que se justifique la necesidad de su localización en Suelo Rústico de Reserva, habrá de realizarse en suelos clasificados como urbanos o urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal.

En cualquier caso la autorización deberá tramitarse siguiendo el procedimiento previsto en el capítulo 3.2.2. del Título I del documento 5 de las presentes Normas, así como a lo dispuesto por el Reglamento del suelo rústico y Texto Refundido de la LOTAU.

Condiciones de edificación

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima	20.000 m ²
ocupación máxima	10 %
Altura máxima de cumbrera	15 m
Retranqueo mínimo a linderos	10 m
Retranqueo mínimo con caminos	15 m

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Las industrias consideradas como molestas, nocivas insalubres o peligrosas se separarán al menos 2000 metros de cualquier núcleo habitado.

Cumplirán además de las condiciones generales en suelo no urbanizable, las que señalan estas Normas para las industrias en suelo urbano tanto las Condiciones generales de Edificación como las de Uso que les sean de aplicación y cuantas les sean de obligado cumplimiento de carácter supramunicipal y derivadas de la normativa sectorial correspondiente.

- c) *Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.*

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	20.000 m ²
---------------------------	-----------------------

Superficie máxima ocupada	10 %
Número de plantas	1 p. Baja
Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

La altura máxima de la edificación será la requerida para el uso a que se destine, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 9 m.

Estas condiciones serán también de aplicación para el caso de las instalaciones reguladas en el apartado 3.a) de estas mismas normas "usos dotacionales de equipamientos de titularidad privada" en lo referente a aquellos vertederos y depósitos que realicen el tratamiento y transformación de los residuos que precisen construcciones de carácter permanente.

En el caso de talleres de reparación de vehículos la superficie mínima de parcela será de 15.000 m².

Separación al menos de 100 m de cualquier otra construcción en la que se produzca presencia habitual de personas.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior.

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

2. USOS TERCIARIOS

- a) *Usos comerciales: establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.*

Parcela mínima edificable	(*)20.000 m ²
---------------------------	--------------------------

Superficie máxima ocupada	(**)2 %
Número de plantas	1 p. Baja
Retranqueo mínimo a lindero	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

(*) será de 10.000 m² cuando se trate de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

(**) será de 5% en el casos de tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

b) Usos hosteleros y hoteleros

- Establecimientos hoteleros y hosteleros

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima	Pequeño tamaño	10.000 m ²
	Resto	20.000 m ²
ocupación máxima	Pequeño tamaño	7,5 %
	Resto	5 %
Número máximo de plantas		TRES
Altura máxima de cerramientos verticales		10 m
Retranqueo mínimo a linderos		5 m
Retranqueo mínimo con caminos		15 m

Se entiende por edificaciones de hostelería y hotelería de pequeño tamaño aquellas que no superan los 750 m² construidos.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación.

Las edificaciones permanentes de bar - restaurante, de servicios y de hostelería cumplirán, además de las condiciones particulares anteriores señaladas, las condiciones generales de edificación para el Suelo Rústico, las que señalan estas Normas para los citados usos en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter supramunicipal y derivada de la normativa sectorial aplicable.

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Los acabados finales han de ser los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma.

- Campamentos de turismo.

Para las edificaciones vinculadas a la acampada deberán cumplirse las siguientes condiciones:

Parcela mínima	15.000 m ²
ocupación máxima	2%
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,00 m.
Altura máxima de cumbrera	6,50 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15 m.

La ocupación de la superficie de la finca para el área de acampada no será superior al 75 %. El 25 % restante se dedicará a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y

otros servicios de uso común. En ningún caso los espacios libres y deportivos podrán ser inferiores al 15 %.

Se dispondrá de arbolado perimetral en toda la finca.

La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 100 campistas y un máximo de 600, con independencia de que sean en tienda o caravana. Excepcionalmente, con informe del organismo regional competente, se permitirá alcanzar un máximo de 1.000 plazas, reuniendo el terreno características favorables.

Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso, adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá adscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses.

Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.

La existencia del viario o infraestructuras que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.

Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior, que tendrá un ancho mínimo de 3 m para circulación en un sentido si el aparcamiento se prevé fuera del recinto de acampada. Así mismo, deberán guardar una separación mínima de 50 m de la carretera de acceso y 30 m del camino de acceso.

Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 m.

Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración mediante tratamiento biológico (con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas) si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Se dotará de agua y energía eléctrica cada plaza prevista para caravana. Habrá puntos de toma de ambas instalaciones al servicio de las restantes plazas de acampada, de tal forma que la distancia máxima entre unos y otros no supere los 15 m.

Los campamentos de turismo se situarán a más de 50 m del cauce de los ríos y arroyos, fuera de la zona inundable en máxima crecida.

La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 1.500 m.

- Turismo rural

Se entenderán como tales los regulados en el Decreto 247/1991.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima	10.000 m ²
Ocupación máxima	10 %
Número máximo de plantas	Dos (baja+l)
Altura máxima de cerramientos verticales	6 m
Retranqueo mínimo a linderos	5 m
Retranqueo mínimo con caminos	15 m

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 del Reglamento del Suelo rústico y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

A tal efecto, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población desde el momento en que se esté en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

Los acabados finales han de ser los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma.

c) *Uso Recreativo*

- Centros deportivos.

Se aplicarán las siguientes condiciones:

Parcela mínima	15.000 m ²
Ocupación máxima	5%
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cubreras	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	5 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15 m.

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podría ser superior hasta adecuarse a las condiciones dictadas por el Consejo Superior de Deportes.

- Centros de ocio o esparcimiento.

Se aplicarán las siguientes condiciones de la edificación:

Parcela mínima	15.000 m ²
----------------	-----------------------

Ocupación máxima:	5%(*)
Número máximo de plantas	UNA
Altura máxima de cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cumbrera	6,00 m.
Retranqueos mínimo a linderos	10 m.
Retranqueos mínimo con caminos	15 m.

(*) será de 100 m² en adecuaciones naturalistas y de 500 m² para el caso de parques rurales.

Las cubiertas de las construcciones serán siempre inclinadas.

3. USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS

- a) *Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.*

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras

necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

En el caso específico de vertederos, la instalación de vertederos deberá atenerse en todo momento a las disposiciones del Reglamento del Suelo rústico, Texto Refundido de la LOTAU , así como de la legislación sectorial existente.

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento, mediante el correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente y el paisaje. Dicho Estudio deberá referirse, entre otros, a los siguientes extremos:

- Estimación del volumen de residuos a tratar, justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y vida útil de la instalación.
- Sistemas de captación y tratamiento.
- Impacto sobre medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos.
- Impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad, si se trata de vertidos al aire libre.
- Impacto sobre recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas.
- Impacto paisajístico.

Será de obligada ejecución un cerramiento perimetral de altura máxima 2,00 metros.

La superficie mínima de la finca será la adecuada y necesaria a los requerimientos funcionales del uso. Se permiten edificaciones anejas, vinculadas a la explotación del vertedero o depósito, que obligatoriamente deberán quedar incluidas dentro de su perímetro, con las siguientes condiciones:

Superficie máxima ocupada	10 %
Número de plantas	1 p. Baja.
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cumbrera	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	15,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	15,00 m.

Se exceptúan de estas condiciones aquellos vertederos y depósitos que realicen el tratamiento y transformación de los residuos. En estos casos se aplicarán las condiciones de uso definidas en el apartado Industrias que precisen emplazarse en suelo rústico, en el apartado *"Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente"*.

b) *Elementos pertenecientes al sistema energético, incluso generación, transporte y distribución.*

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se

analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

Para el caso concreto de los elementos generadores de energía, no se establece ninguna condición de parcela mínima ni de superficie máxima ocupada, ya que ésta se deberá ajustar a los requerimientos funcionales de cada tipo de uso.

Para la instalación de aerogeneradores se estará a lo dispuesto por el Decreto 58/1.999, de 18-05-99, por el que se regula el aprovechamiento de la energía eólica, a través de parques eólicos, en la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En cuanto a áreas restringidas para la instalación de aerogeneradores, Según la Orden 07-02-2000, la consejería de Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, establece la relación de lugares que no resultan adecuados para la instalación de parques eólicos por motivos de sensibilidad ambiental.

Una vez finalizada la actividad de producción por cualquier causa, se establece la obligación del titular del parque eólico de dismantelar la instalación y restaurar los terrenos a su costa.

Toda construcción asociada a las industrias dedicadas a la explotación de fuentes energéticas se encontrará preferentemente enterrada o semienterrada en el terreno o, en su defecto, deberán estar contenidas en construcciones cuya arquitectura estará acorde con las construcciones rurales tradicionales del entorno y adecuada a la normativa territorial y urbanística.

La distancia entre un aerogenerador y una vivienda no será inferior a 150 metros y a 250 m respecto de un núcleo habitado. Estas distancias podrán ser ampliadas en el caso de que se superen los niveles máximos de ruido establecidos en la reglamentación vigente. En situaciones excepcionales, se podrán alterar dichos valores mínimos siempre que se aporte un estudio justificativo y que sea aprobado por el centro directivo competente en materia de energía.

En el caso de centrales solares fotovoltaicas u otras industrias generadoras de energía y de conformidad con el artículo 38 del Decreto 242/2.004 de 27 de julio, por el que se aprueba el reglamento de suelo rústico, se establece la creación de una barrera arbórea perimetral de 5 metros de ancho, para una mejor integración en el entorno.

En el caso concreto de subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones de hasta 132 KV, la superficie mínima de la finca será la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquéllas un retranqueo de doce metros respecto de todos los linderos de la finca. En el caso que las tensiones sean superiores a 132 KV, la superficie mínima de la finca será de 15.000 m².

c) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

Las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001 para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de

exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley.

d) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

e) Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

f) Estaciones aisladas de suministro de carburante.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

La altura máxima será de 4,50 metros. En el caso particular de las gasolineras y áreas de servicio, la altura máxima podrá alcanzar los 12 metros.

Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deben instalarse durante la construcción de la infraestructura.

Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico.

Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes debiéndose proceder, a la terminación de las mismas, a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes de forma que sea suficiente para la evacuación de avenidas.

g) Otros equipamientos.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

Estos equipamientos sólo podrán implantarse en suelo rústico cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

La superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales de uso concreto que se pretenda implantar.

La realización de obras de infraestructuras deberá llevarse a cabo ateniendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras deberán acompañarse del correspondiente estudio de evaluación de sus efectos sobre el medio ambiente, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística.

Dentro de dicho estudio se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no solo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras

necesarias para su localización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en suelo urbano o urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

Se aplicarán las siguientes condiciones de la edificación:

Parcela mínima	15.000 m ²
Ocupación máxima:	10%
Retranqueos mínimo a linderos	10 m.
Retranqueos mínimo con caminos	15 m.

4.2.5.- ACTIVIDADES ASOCIADAS A LOS ANTERIORES USOS

Los actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando estén permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 del Reglamento del Suelo Rústico.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación.

En todo caso, los vallados y cerramientos de parcelas se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación de la fauna y la flora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:

a) Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, estar en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades siguientes: vivienda familiar aislada; obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; y actividades industriales, terciarias y dotaciones de titularidad privada.

Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

ANEXO IV.1: ESQUEMAS EXPLICATIVOS DE LAS PROTECCIONES Y AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS

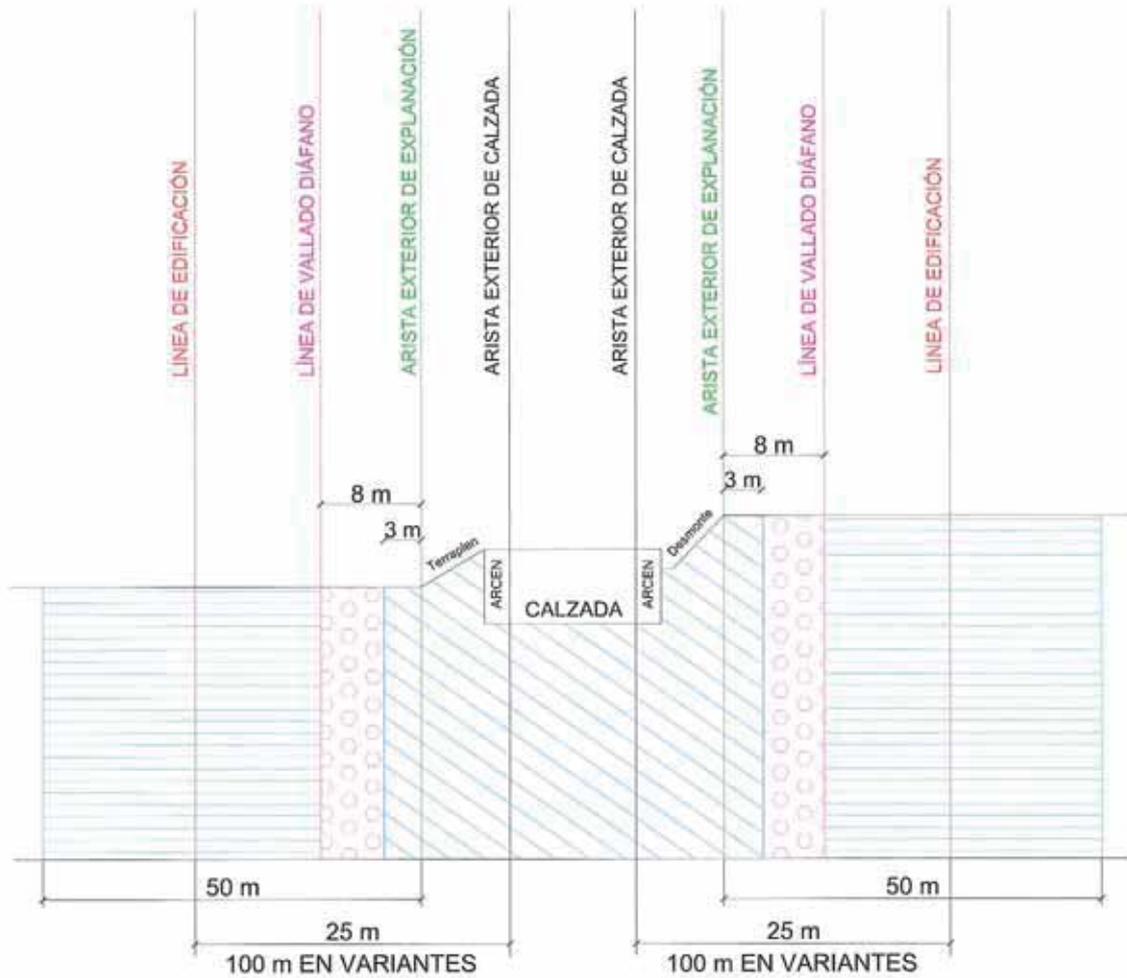
Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988 DEL MOPU

1.- CARRETERAS

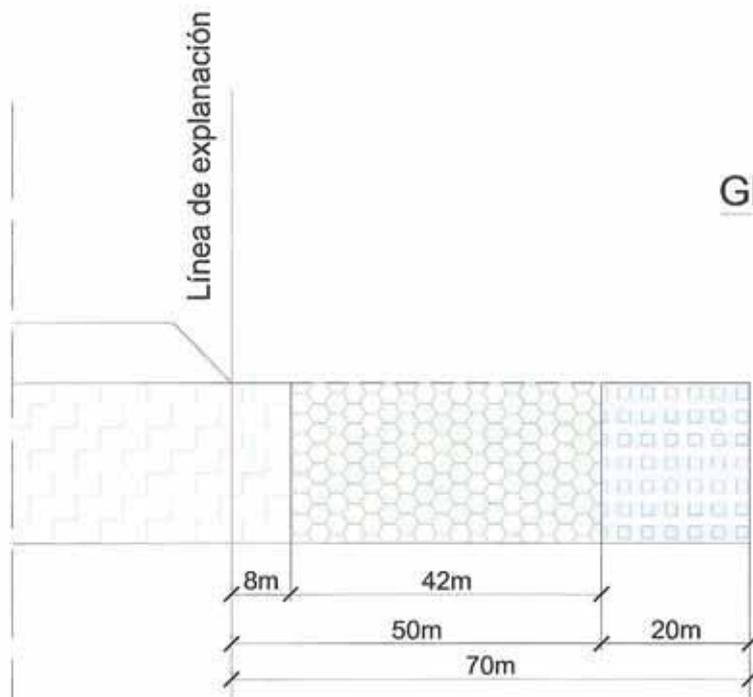


-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

LEY DEL SECTOR FERROVIARIO 39/2003

R. D. 2387/2004 DE 30 DE DICIEMBRE

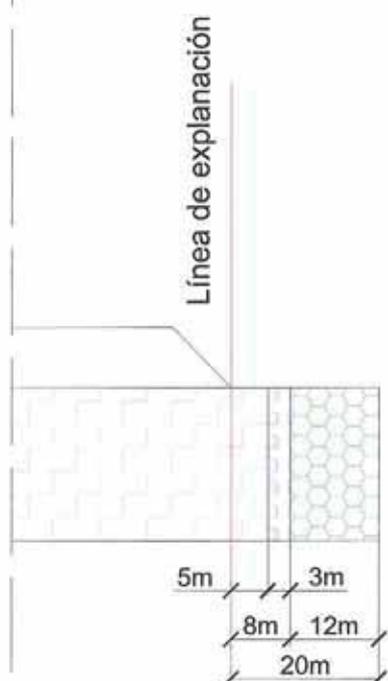
ZONAS AFECTADAS POR LOS FERROCARRILES



GENERAL

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 29 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009, Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISION

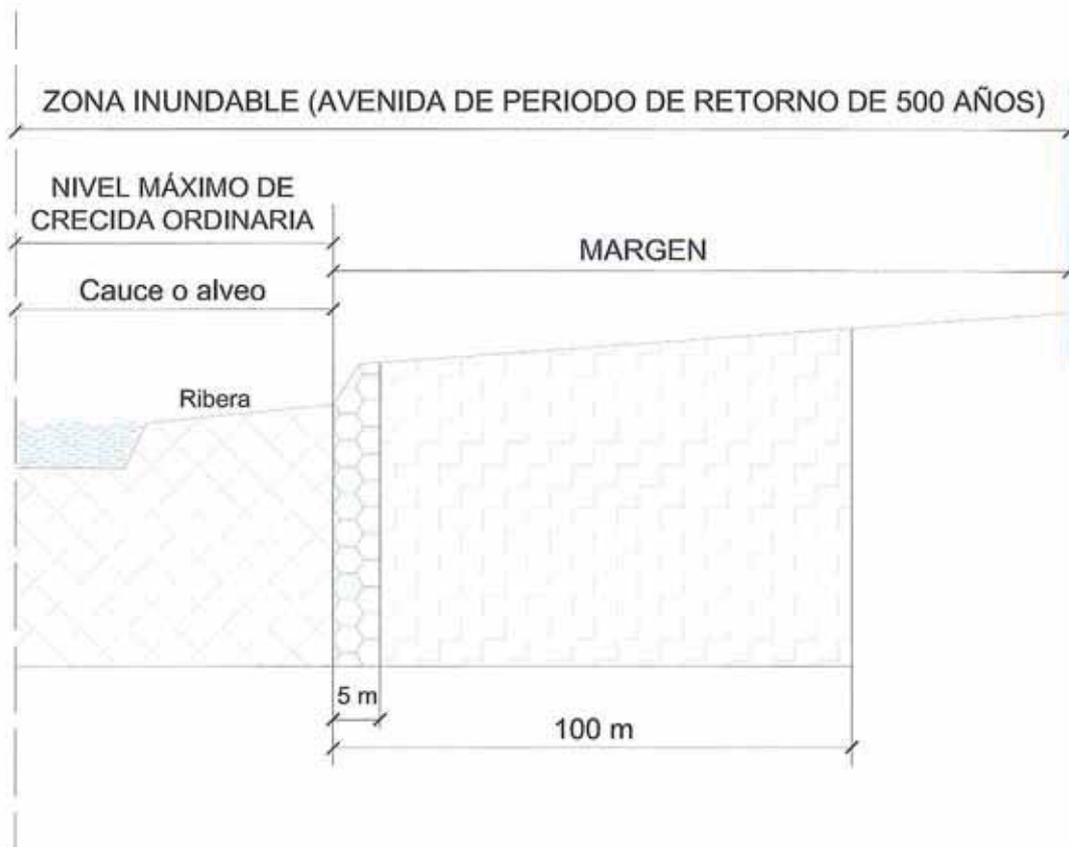


SUELO URBANO CONSOLIDADO

-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO
-  LÍMITE DE EDIFICACIÓN
-  ZONA DE PROTECCIÓN

LEY DE AGUAS 29/1985 DE 2 DE AGOSTO
REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO R. D. 849/1986

PROTECCIÓN DE CAUCES



- DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO
- ZONA DE SERVIDUMBRE
- ZONA DE POLICIA

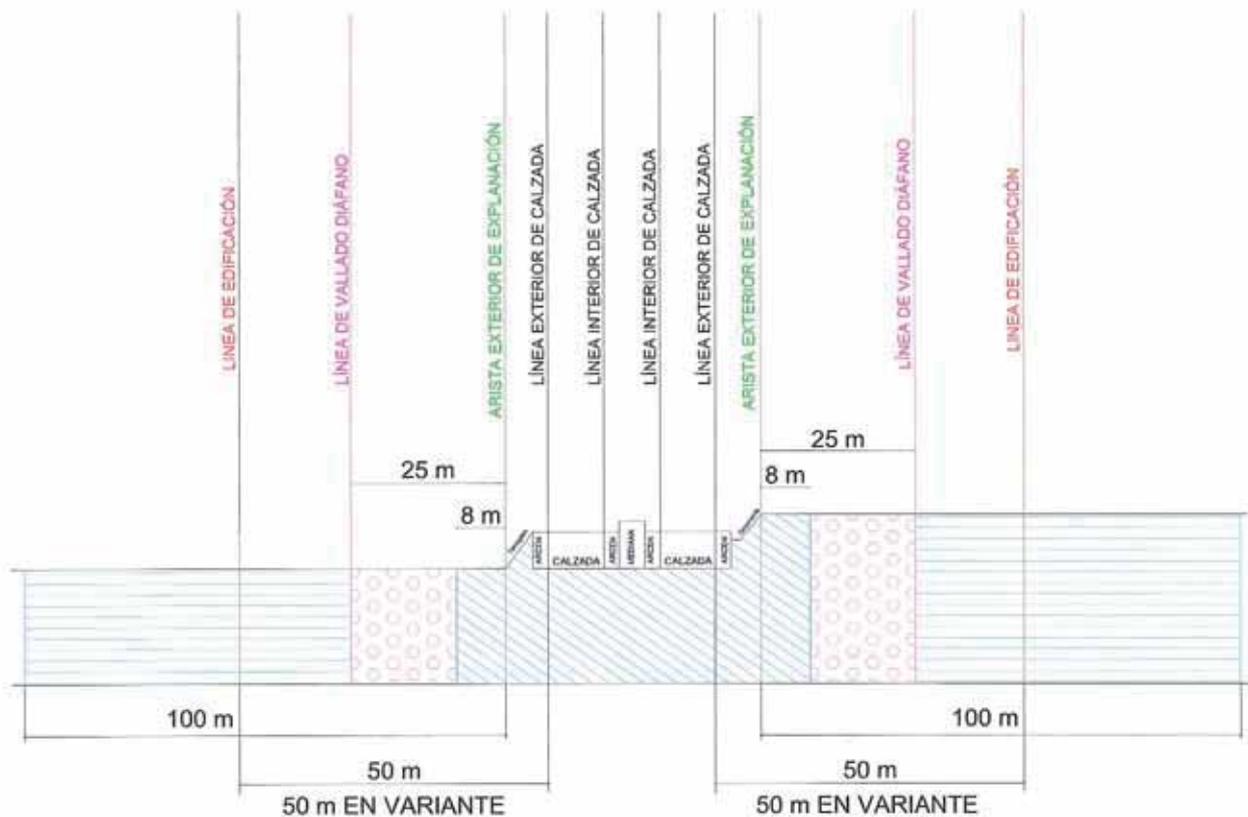
Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALBACETE

ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990 COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

3.- AUTOPISTA, AUTOVÍA Y VÍA RÁPIDA



-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

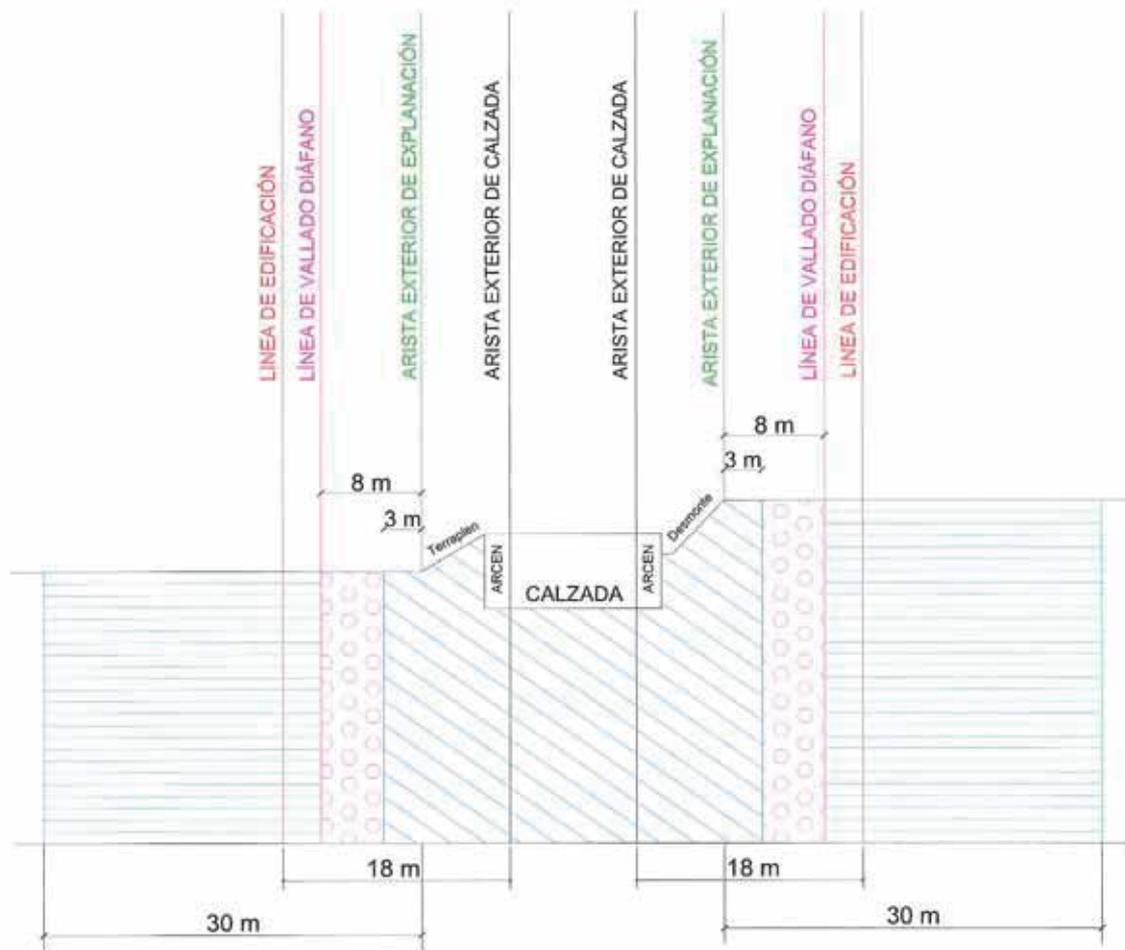
Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico– según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990 COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

2.- CARRETERAS DE LA RED NO BÁSICA



-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

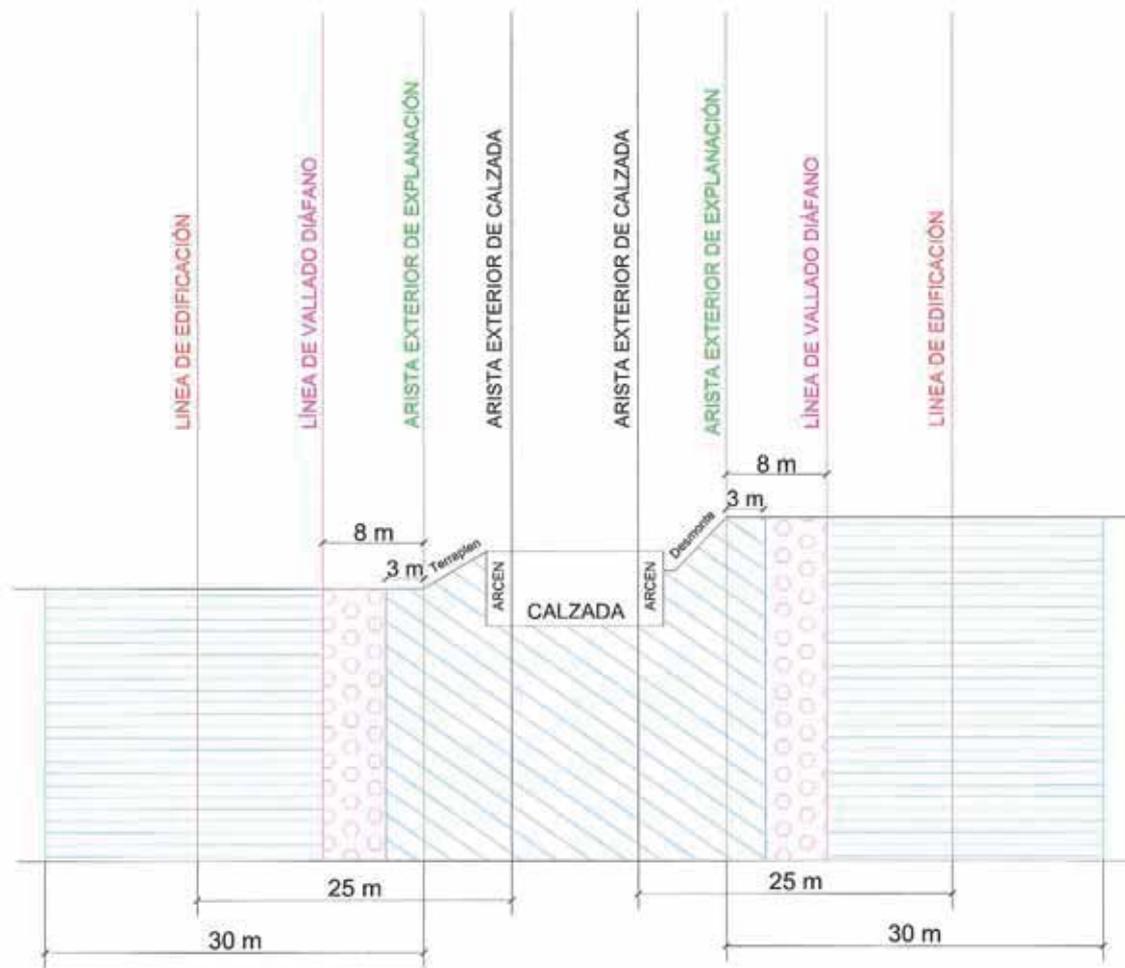
Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISION



ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990 COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

1.- CARRETERAS DE LA RED BÁSICA



-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

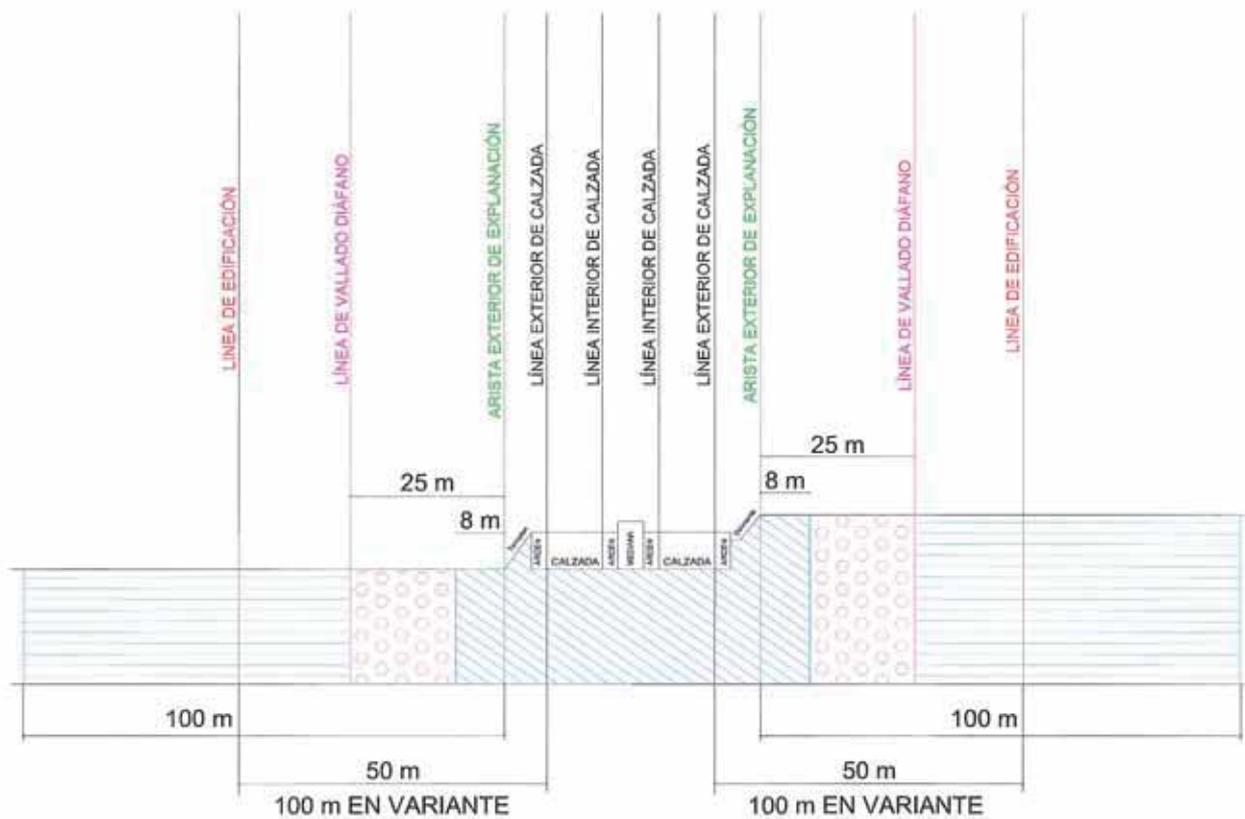
Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2008.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN



ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988 DEL MOPU

2.- AUTOPISTA, AUTOVÍA Y VÍA RÁPIDA



-  ZONA DE AFECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico– según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISION



REGLAMENTO TÉCNICO DE LÍNEAS ELÉCTRICAS ÁREAS DE ALTA Tensión (D.3151/68)

PROTECCIÓN DE LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA

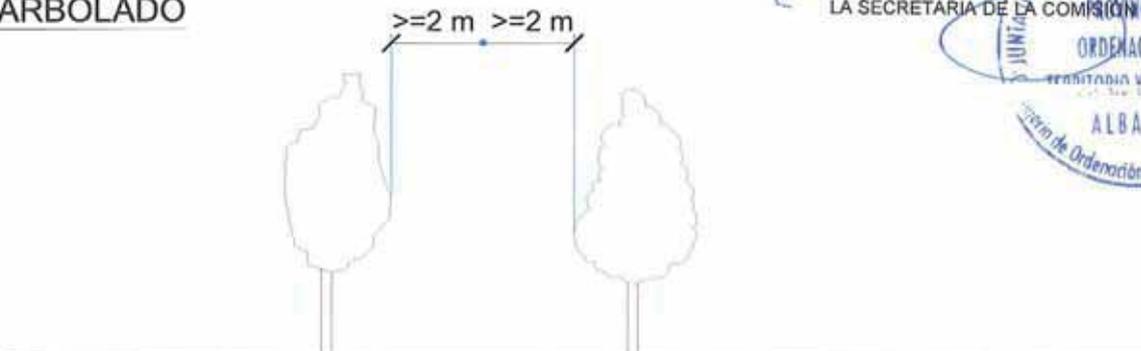
CONSTRUCCIONES



CARRETERAS



ARBOLADO



Aprobado definitivamente -con condiciones y a excepción del suelo rústico- según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2005, 20 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIONAL DE

ORDENACION DEL

TERRITORIO Y URBANISMO

ALBACETE

Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de ALBACETE

TÍTULO V: NORMAS ZONALES

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN





TÍTULO V: NORMAS ZONALES	177
CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES	177
1.1.- <i>DEFINICIÓN</i>	177
1.2.- <i>ÁMBITO DE APLICACIÓN</i>	177
1.3.- <i>TIPOLOGÍA CLASIFICACIÓN</i>	178
CAPÍTULO 2.- NORMA ZONAL SU-1: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA	180
2.1.- <i>DEFINICIÓN (oD)</i>	180
2.2.- <i>TIPOLOGÍA (oD)</i>	180
2.3.- <i>CLASIFICACIÓN (oD)</i>	180
2.4.- <i>CONDICIONES DE USO (oE)</i>	180
2.5.- <i>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (oD)</i>	181
CAPÍTULO 3.- NORMA ZONAL SU-2: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	
DENSIDAD BAJA	183
3.1.- <i>DEFINICIÓN (OD)</i>	183
3.2.- <i>TIPOLOGÍA (OD)</i>	183
3.3.- <i>CLASIFICACIÓN (OD)</i>	183
3.4.- <i>CONDICIONES DE USO (OE)</i>	183
3.5.- <i>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)</i>	184
CAPÍTULO 4.- NORMA ZONAL SU-3: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	
DENSIDAD MEDIA	187
4.1.- <i>DEFINICIÓN (OD)</i>	187
4.2.- <i>TIPOLOGÍA (OD)</i>	187
4.3.- <i>CLASIFICACIÓN (OD)</i>	187
4.4.- <i>CONDICIONES DE USO (OE)</i>	187
4.5.- <i>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)</i>	188
CAPÍTULO 5.- NORMA ZONAL SU-4: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	
DENSIDAD MUY BAJA	190
5.1.- <i>DEFINICIÓN (OD)</i>	190
5.2.- <i>TIPOLOGÍA (OD)</i>	190
5.3.- <i>CLASIFICACIÓN (OD)</i>	190
5.4.- <i>CONDICIONES DE USO (OE)</i>	190
5.5.- <i>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)</i>	191
CAPÍTULO 6.- NORMA ZONAL SU-5: RESIDENCIAL CON TOLERANCIA INDUSTRIAL	193
6.1.- <i>DEFINICIÓN (OD)</i>	193
6.2.- <i>TIPOLOGÍA (OD)</i>	193
6.3.- <i>CLASIFICACIÓN (OD)</i>	193
6.4.- <i>CONDICIONES DE USO (OE)</i>	193

6.5.- *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)*..... 194

CAPÍTULO 7.- NORMA ZONAL SU-6: RESIDENCIAL ENTORNO IGLESIA DE SAN MARTÍN
197

7.1.- *DEFINICIÓN (OD)*..... 197

7.2.- *TIPOLOGÍA (OD)*..... 197

7.3.- *CLASIFICACIÓN (OD)*..... 197

7.4.- *CONDICIONES DE USO (OE)*..... 197

7.5.- *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)*..... 198

7.6.- *OTRAS CONDICIONES (OD)*..... 201

CAPÍTULO 8.- NORMA ZONAL ED: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL..... 202

8.1.- *DEFINICIÓN (OE)*..... 202

8.2.- *TIPOLOGÍA (OD)*..... 202

8.3.- *CLASIFICACIÓN (ÓD)*..... 202

8.4.- *NORMA ZONAL EDA: EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, ASISTENCIAL, COMERCIAL-SOCIAL*..... 202

8.4.1.- *CONDICIONES DE USO*..... 202

8.4.2.- *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN*..... 203

8.5.- *NORMA ZONAL EDE: EQUIPAMIENTO ESCOLAR*..... 204

8.5.1.- *CONDICIONES DE USO*..... 204

8.5.2.- *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN*..... 204

8.6.- *NORMA ZONAL EDD: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO*..... 205

8.6.1.- *CONDICIONES DE USO*..... 205

8.6.2.- *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN*..... 205

8.7.- *DOTACIONES equipamientos al aire libre (ED-AL)*..... 206

8.7.1.- *DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN*..... 206

8.7.2.- *CONDICIONES DE USO*..... 206

8.7.3.- *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN*..... 207

CAPÍTULO 9.- NORMA ZONAL EZV: EQUIPAMIENTO ZONA VERDE..... 207

9.1.- *DEFINICIÓN (OD)*..... 207

9.2.- *TIPOLOGÍA (Od)*..... 207

9.3.- *CLASIFICACIÓN (OD)*..... 207

9.4.- *CONDICIONES DE USO (OE)*..... 207

9.5.- *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)*..... 208

9.6.- *CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN (OD)*..... 208

CAPÍTULO 10.- NORMA ZONAL TER: EQUIPAMIENTO TERCIARIO..... 209

10.1.- *DEFINICIÓN (OD)*..... 209

10.2.- *TIPOLOGÍA (OD)*..... 209

10.3.- *CLASIFICACIÓN (OD)*..... 209

10.4.- *CONDICIONES DE USO (OE)*..... 209



10.5.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD).....	210
CAPÍTULO 11.- NORMA ZONAL IN: INDUSTRIAL.....		211
11.1.-	DEFINICIÓN (OD).....	211
11.2.-	TIPOLOGÍA (OD).....	211
11.3.-	CLASIFICACIÓN (OD).....	211
11.4.-	CONDICIONES DE USO (OE).....	211
11.5.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD).....	212
CAPÍTULO 12.- NORMA ZONAL SAG AGRÍCOLA.....		217
12.1.-	DEFINICIÓN (Od).....	217
12.2.-	TIPOLOGÍA (OD).....	217
12.3.-	CONDICIONES DE USO (OE).....	217
12.4.-	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD).....	217
CAPÍTULO 13.- NORMA ZONAL TRA: ACTUACIONES EN RÉGIMEN TRANSITORIO.		219
13.1.-	CONDICIONES GENERALES.....	219

Aprobado definitivamente -con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



Aprobado definitivamente –con condiciones y a
excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y
Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO
DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



**DOC 5: NORMAS URBANÍSTICAS****NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA**

El presente título V del documento 5 del Plan de Ordenación Municipal de La Gineta (Albacete) tiene por objeto establecer los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o remisión a otros títulos de este documento. Es decir, se definen las normas zonales de aplicación en ámbitos concretos definidos en los planos de ordenación detallada. Estas normas zonales regulan la tipología edificatoria de cada ámbito. Por lo tanto, aplicando el artículo 20 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, estas determinaciones forman parte de la ordenación detallada (OD).

TÍTULO V: NORMAS ZONALES.**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES****1.1.- DEFINICIÓN**

Estas Normas regulan las condiciones de la edificación para aquellas áreas de suelo urbano ordenadas en base a una tipología edificatoria determinada.

1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las Condiciones particulares para cada zona definidas en los siguientes Capítulos de este Título serán de obligatoria observancia con la siguiente salvedad; las normas zonales en aquellos sectores en los cuales el presente Plan de Ordenación Municipal no establezca ordenación detallada tendrán carácter orientativo, determinándose definitivamente estos

parámetros en el Plan Parcial que los desarrolle, manteniendo en cualquier caso el uso global y compatibles de cada sector, en virtud del artículo 47.2 del Reglamento de Planeamiento 248/2.004.

En estas áreas, mediante la oportuna solicitud de la licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según se establezca para cada una de ellas.

Las condiciones particulares de los usos no son de aplicación a los usos existentes que resulten incompatibles los cuales, sin embargo, sólo podrán sustituir su actividad por otra comprendida entre los usos cualificados o compatibles establecidos para la zona de que se trate.

En los casos en que sí se prevea esta posibilidad por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación y la situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela o del número máximo establecido en la norma zonal de vivienda unifamiliar.
- El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies respecto de las zonas que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

1.3.- TIPOLOGÍA. CLASIFICACIÓN

A los efectos del presente Plan de Ordenación Municipal, el suelo urbano se clasifica en las siguientes zonas:

- SU-1 Residencial Manzana Cerrada.
- SU-2 Residencial Vivienda Unifamiliar Densidad Baja.
- SU-3 Residencial Vivienda Unifamiliar Densidad Media.
- SU-4 Residencial Vivienda Unifamiliar Densidad Muy Baja.

- SU-5 Residencial Tolerancia Industrial.
- SU-6 Residencial Entorno Iglesia de San Martín.
- ED Equipamiento Dotacional
 - EDA Equipamiento Administrativo, Asistencial y Comercial-Social.
 - EDE Equipamiento Escolar.
 - EDD Equipamiento Deportivo.
- EZV Equipamiento zona verde y espacios libres.
- TER Equipamiento Terciario
- IN Industrial.
- SAG Agrícola.
- TRA Actuaciones en régimen transitorio.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



CAPÍTULO 2.- NORMA ZONAL SU-1: RESIDENCIAL EN MANZANA CERRADA

2.1.- DEFINICIÓN (OD)

La presente norma afecta a la edificación de carácter residencial en manzana cerrada.

2.2.- TIPOLOGÍA (OD)

Edificación en manzana cerrada, entre medianerías.

2.3.- CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

2.4.- CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL en la categoría 2ª (RP)

2. USOS CONDICIONADOS

Garaje Categorías 1ª, 2ª y 3ª (DC), Industrial de Almacenaje (IA) e Industrial Productivo Categoría 1ª y 2ª (IP)

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial (TC), Oficinas (TO), Hostelero (TH), Dotacional Equipamientos categorías de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios, Educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE), Administrativo-Institucional (DAI) y Asistencial (DSA), Espacio Libre y Zona Verde (DV).

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

2.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

1. ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

- El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4. del Capítulo 3 del Título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas.
- En la planta baja la ocupación del solar podrá ser del 100 % para todos los usos, excepto en residencial que se tendrá que guardar el fondo máximo edificable.

3. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad sobre parcela será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación máxima del suelo, parcela mínima, altura de edificación y fondo máximo edificable.

En suelo urbano consolidado la edificabilidad materializable no deberá superar la preexistente lícitamente realizada. En caso de que ésto ocurriera será necesario cumplir con las cesiones establecidas en el apartado 1.2 del art. 69 y cuyo cálculo viene en el art. 71.3.

4. PARCELA MÍNIMA.

- Se establece la parcela mínima edificable de 60 m² y de fachada mínima de 7 m.l. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.

- A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 100 m² y fachada mínima de 7 m.

ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.

VUELOS

- Podrá ocuparse el 100 % de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.
- Se permitirán balcones entrantes que no podrán tener una profundidad superior a su altura ni a su anchura en caso de que sean el único espacio a través del cual se ventile o se ilumine alguna pieza vividera del edificio.
- Los elementos salientes, jambas, molduras, pilastras, etc., en la planta baja, no podrán sobresalir más de 5 cm con respecto a la alineación exterior de la fachada.
- En los patios de manzana no se permitirán vuelos de ningún tipo.

7. CHAFLANES

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.3.2. del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas.

8. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

- Se establece como fondo máximo edificable 20 m.
- En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.
- En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100 % de la superficie de la parcela.

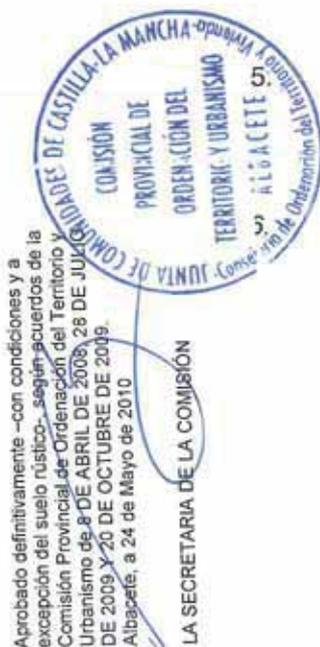
9. ATICOS Y BAJO CUBIERTA.

Permitido, según el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas, no contabilizando en la altura por plantas ni altura de cornisa máxima.

10. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

11. TERRAZAS.



No se permitirá ningún tipo de terraza por encima de la planta ático o bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 50 % de la superficie cubierta.

Los remates de los casetones de ascensor y de las cajas de escalera no podrán sobrepasar la altura máxima definida por la planta ático.

CAPÍTULO 3.- NORMA ZONAL SU-2: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA

3.1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

3.2.- TIPOLOGÍA (OD)

Viviendas adosadas en hilera y viviendas aisladas o pareadas.

3.3.- CLASIFICACIÓN (OD)

Se establecen dos grados:

- GRADO 1.- Viviendas adosadas en hilera.
- GRADO 2.- Viviendas aisladas o adosadas de dos en dos.

En los Planos de Ordenación quedan marcadas las áreas de aplicación de esta norma Zonal, sin especificar la tipología, que se establecerá según las necesidades.

Se establece que el mínimo de viviendas para una hilera será de tres.

Las siguientes normas serán comunes a los dos grados descritos, salvo las indicaciones que aparecen en algunas de ellas y que afectan específicamente a uno de los dos grados.

3.4.- CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL en la Categoría 1ª (RU).

Aprobado definitivamente -con condiciones y a excepción del suelo rústico- según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



Garaje Categoría 1ª (DC), Industrial de Almacenaje (IA) e Industrial Productivo Categoría 1ª y 2ª (IP).

2. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno

3. USOS COMPATIBLES

Comercial (TC), Oficinas (TO), Hostelero (TH), Dotacional Equipamientos categorías de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios, Educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE), Administrativo-Institucional (DAI) y Asistencial (DSA), Espacio Libre y Zona Verde (DV).

4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

3.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

1. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos:

- GRADO 1:

- Se entiende que no existe ningún tipo de retranqueo entre viviendas de una misma hilera.
- En extremos de hilera colindantes con vías públicas, no se exige retranqueo con el lindero lateral.
- A lindero frontal se exige retranqueo de 4 m. En zonas ya edificadas con esta tipología toda obra deberá someterse a la alineación existente.
- A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 4 m.

- GRADO 2:

- Se establece un retranqueo mínimo de 4 m respecto a lindero frontal y posterior. El retranqueo respecto a linderos laterales será de 3 m. Será obligatorio en todo caso el retranqueo con el lindero posterior y los linderos laterales (salvo en el proyecto conjunto de dos viviendas adosadas, en cuyo caso se podrá eliminar la separación

mínima en el lindero correspondiente). No se considera obligatorio (aunque sí recomendable) realizar este retranqueo respecto de las fachadas a la vía pública.

- El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.

2. **EDIFICABILIDAD.**

Se establece una edificabilidad neta sobre parcela de 1 m²/m² para viviendas unifamiliares grado 1 y de 0,64 m²/m² para viviendas unifamiliares grado 2. Para el suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 del TRLOTAU.

En suelo urbano consolidado la edificabilidad materializable no deberá superar la preexistente lícitamente realizada. En caso de que ésto ocurriera será necesario cumplir con las cesiones establecidas en el apartado 1.2 del art. 69 y cuyo cálculo viene en el art. 71.3.

3. **PARCELA MÍNIMA.**

- **GRADO 1:**

Se establece parcela mínima edificable de 160 m² y con fachada mínima de 8 m.

A efectos de parcelación y segregación se establece una superficie de 160 m² y con fachada mínima de 8 m.

- **GRADO 2:**

Se establece parcela mínima edificable de 280 m² y con fachada mínima de 12 m.

A efectos de parcelación y segregación se establece una superficie de 280 m² y con fachada mínima de 12 m.

4. **ALTURA DE EDIFICACIÓN**

- La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7,5 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva.
- La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.
- La altura mínima será una menos que la máxima.

5. **FONDO MÁXIMO EDIFICABLE**

Aprobado definitivamente -con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010



LA SECRETARIA DE LA COMISION

En general se establece 20 m como fondo máximo edificable, excepto si es para uso dotacional (público o privado) que queda liberado de este cumplimiento.

6. *ATICOS Y BAJO CUBIERTA.*

Permitidos, según el punto 3.4.3.3. del Título III, no contabilizando en la altura por plantas ni altura de cornisa máxima.

7. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

8. *TERRAZAS.*

- No se permitirá ningún tipo de terraza por encima de la planta ático o bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30 % de la superficie de la cubierta.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



CAPÍTULO 4.- NORMA ZONAL SU-3: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA

4.1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

4.2.- TIPOLOGÍA (OD)

Viviendas adosadas en hilera.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE ABRIL DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISION



4.3.- CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

Se establece que el mínimo de viviendas para una hilera será de tres.

4.4.- CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL en la Categoría 1ª (RU).

Garaje Categoría 1ª (DC), Industrial de Almacenaje (IA) e Industrial Productivo Categoría 1ª y 2ª (IP).

2. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

3. USOS COMPATIBLES

Comercial (TC), Oficinas (TO), Hostelero (TH), Dotacional Equipamientos categorías de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios, Educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE), Administrativo-Institucional (DAI) y Asistencial (DSA), Espacio Libre y Zona Verde (DV).



4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

1. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos:

- Se entiende que no existe ningún tipo de retranqueo entre viviendas de una misma hilera.
- En extremos de hilera colindantes con vías públicas, no se exige retranqueo con el lindero lateral.
- A lindero frontal se exige retranqueo de 4 m. En zonas ya edificadas con esta tipología toda obra deberá someterse a la alineación existente.
- A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 4 m.

El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.

2. EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad neta sobre parcela de 1 m²/m². Para el suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 del TRLOTAU.

En suelo urbano consolidado la edificabilidad materializable no deberá superar la preexistente lícitamente realizada. En caso de que ésto ocurriera será necesario cumplir con las cesiones establecidas en el apartado 1.2 del art. 69 y cuyo cálculo viene en el art. 71.3.

3. PARCELA MÍNIMA.

Se establece parcela mínima edificable de 160 m² y con fachada mínima de 8 m.

A efectos de parcelación y segregación se establece una superficie de 160 m² y con fachada mínima de 8 m.

4. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7,5 m, debiendo cumplirse la

condición más restrictiva.

La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

La altura mínima será una menos que la máxima.

5. *FONDO MÁXIMO EDIFICABLE*

En general se establece 20 m como fondo máximo edificable, excepto si es para uso dotacional (público o privado) que queda liberado de este cumplimiento.

6. *ATICOS Y BAJO CUBIERTA.*

Permitidos, según el punto 3.4.3.3. del Título III, no contabilizando en la altura por plantas ni altura de cornisa máxima.

7. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

8. *TERRAZAS.*

No se permitirá ningún tipo de terraza por encima de la planta ático o bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30 % de la superficie de la cubierta.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISION



CAPÍTULO 5.- NORMA ZONAL SU-4: RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR DENSIDAD MUY BAJA

5.1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar de baja densidad edificatoria.

5.2.- TIPOLOGÍA (OD)

Viviendas aisladas.

5.3.- CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

5.4.- CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO GLOBAL

RESIDENCIAL

2. USO MAYORITARIO

Residencial unifamiliar categoría 1ª

3. USOS COMPATIBLES

Garajes Cat 1ª y 2ª, Comercial (TC), Oficinas (TO), Hostelero (TH), Dotacional Equipamientos categorías de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios, Educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE), Administrativo-Institucional (DAI) y Asistencial (DSA), Espacio Libre y Zona Verde (DV).

4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

Aprobado definitivamente -con condiciones y a excepción del suelo rústico- según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION





Aprobado definitivamente -con condiciones y a excepción del suelo rústico- según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

5.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

1. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos:

- Se establece un retranqueo mínimo de 4 m respecto a lindero frontal y posterior. El retranqueo respecto a linderos laterales será de 3 m. Será obligatorio en todo caso el retranqueo con el lindero posterior y los linderos laterales (salvo en el proyecto conjunto de dos viviendas adosadas, en cuyo caso se podrá eliminar la separación mínima en el lindero correspondiente). No se considera obligatorio (aunque sí recomendable) realizar este retranqueo respecto de las fachadas a la vía pública.
- El espacio liberado por los retranqueos en planta baja se destinará al patio o jardín de cada parcela, y no podrá ser ocupado por construcciones auxiliares.

2. EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad neta sobre parcela será la que determine el Plan Parcial de Ordenación.

3. PARCELA MÍNIMA.

Se establece parcela mínima edificable de 450 m² y con fachada mínima de 15 m.

A efectos de parcelación y segregación se establece una superficie de 450 m² y con fachada mínima de 15 m.

4. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 7,5 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva.

La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

La altura mínima será una menos que la máxima.

5. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

En general se establece 20 m como fondo máximo edificable, excepto si es para uso dotacional (público o privado) que queda liberado de este cumplimiento.

6. *ATICOS Y BAJO CUBIERTA.*

Permitidos, según el punto 3.4.3.3. del Título III, no contabilizando en la altura por plantas ni altura de cornisa.

7. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

8. *TERRAZAS.*

No se permitirá ningún tipo de terraza por encima de la planta ático o bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30 % de la superficie de la cubierta.

Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



CAPÍTULO 6.- NORMA ZONAL SU-5: RESIDENCIAL CON TOLERANCIA INDUSTRIAL

6.1.- DEFINICIÓN (OD)

La presente norma afecta a la edificación de carácter residencial en manzana cerrada.

6.2.- TIPOLOGÍA (OD)

Edificación en manzana cerrada, entre medianerías.

6.3.- CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

6.4.- CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL en la categoría 2ª (RP)

2. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno

3. USOS COMPATIBLES

Industrial de Almacenaje (IA) e Industrial Productivo Categoría 1ª y 2ª (IP), Comercial (TC), Oficinas (TO), Hostelero (TH), Dotacional Equipamientos categorías de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios, Educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE), Administrativo-Institucional (DAI) y Asistencial (DSA), Espacio Libre y Zona Verde (DV). Garaje Categorías 1ª, 2ª y 3ª (DC)

Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2009, 29 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2011

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

6.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

1. *ALINEACIONES Y RASANTES.*

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de retranqueos definido como condición previa para la obtención de la Licencia Municipal.

2. *OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.*

- El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo, se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4. del Capítulo 3 del Título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas.
- En la planta baja la ocupación del solar podrá ser del 100 % para todos los usos, excepto en residencial que se tendrá que guardar el fondo máximo edificable.

3. *EDIFICABILIDAD.*

Se establece una edificabilidad neta sobre parcela de 1 m²/m². Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 del TRLOTAU.

En suelo urbano consolidado la edificabilidad materializable no deberá superar la preexistente lícitamente realizada. En caso de que ésto ocurriera será necesario cumplir con las cesiones establecidas en el apartado 1.2 del art. 69 y cuyo cálculo viene en el art. 71.3.

4. *PARCELA MÍNIMA.*

- Se establece la parcela mínima edificable de 60 m² y de fachada mínima de 7 m.l. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.

- A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 100 m² y fachada mínima de 7 m.

5. *ALTURA DE EDIFICACIÓN.*

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.

6. *VUELOS*

- Podrá ocuparse el 100 % de la fachada cumpliendo las condiciones del apartado 3.5.1. del Capítulo 3 del Título III.
- Se permitirán balcones entrantes que no podrán tener una profundidad superior a su altura ni a su anchura en caso de que sean el único espacio a través del cual se ventile o se ilumine alguna pieza vividera del edificio.
- Los elementos salientes, jambas, molduras, pilastras, etc., en la planta baja, no podrán sobresalir más de 5 cm con respecto a la alineación exterior de la fachada.
- En los patios de manzana no se permitirán vuelos de ningún tipo.

7. *CHAFLANES*

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.3.2. del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas.

8. *FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.*

- Se establece como fondo máximo edificable 20 m.
- En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.
- En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100 % de la superficie de la parcela.

9. *ATICOS Y BAJO CUBIERTA.*

Permitido, según el punto 3.4.3.3. del Título III de las presentes Normas Urbanísticas, no contabilizando en la altura por plantas ni altura máxima de la edificación.

10. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación y en las Ordenanzas Municipales.

11. *TERRAZAS.*

Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Urbanismo de 6 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN



No se permitirá ningún tipo de terraza por encima de la planta ático o bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 50 % de la superficie cubierta.

Los remates de los casetones de ascensor y de las cajas de escalera no podrán sobrepasar la altura máxima definida por la planta ático.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico– según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



CAPÍTULO 7.- NORMA ZONAL SU-6: RESIDENCIAL ENTORNO IGLESIA DE SAN MARTÍN

7.1.- DEFINICIÓN (OD)

La zona a la que afecta la presente norma se encuentra situada y delimitada en el Plano 4.5 del documento que contiene los Planos de Ordenación.

7.2.- TIPOLOGÍA (OD)

La tipología de edificación es de manzana cerrada, entre medianerías.

7.3.- CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

7.4.- CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL en la Categoría 2ª (RU)

Garaje Categorías 1ª, 2ª y 3ª (DC), Industrial de Almacenaje (IA) e Industrial Productivo Categoría 1ª (IP).

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Comercial (TC), Oficinas (TO), Hostelero (TH), Dotacional Equipamientos categorías de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios, Educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE), Administrativo-Institucional (DAI) y Asistencial (DSA), Espacio Libre y Zona Verde (DV).

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico– según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010.



5. USOS PROHIBIDOS

Los restantes.

Aprobado definitivamente -con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009, Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



7.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

1. ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.O.M. Si la alineación oficial señalada no correspondiera con la real o actual, deberá cederse para viales el terreno de Retranqueos definido, como condición previa para la obtención de la licencia Municipal.

2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

- El suelo ocupado por la edificación no deberá sobrepasar los límites del área definida como espacio edificable por los linderos de la parcela y el fondo edificable establecidos en este Plan de Ordenación Municipal. Asimismo se estará a lo estipulado en el apartado 3.4.4 del Capítulo 3 del Título III, referente a los patios y sus dimensiones mínimas.
- En la planta baja, para todos los usos, la ocupación del solar podrá ser del 100 %; en residencial tendrá que guardar el fondo máximo edificable.

3. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad sobre parcela será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación máxima del suelo, parcela mínima, altura de edificación y fondo máximo edificable.

En suelo urbano consolidado la edificabilidad materializable no deberá superar la preexistente lícitamente realizada. En caso de que éste ocurriera será necesario cumplir con las cesiones establecidas en el apartado 1.2 del art. 69 y cuyo cálculo viene en el art. 71.3.

4. PARCELA MÍNIMA.

- Se establece la parcela mínima edificable de 60 m² y de fachada mínima de 7 m.l. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca y permitir la construcción de una vivienda mínima.

- A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 100 m² y de fachada mínima de 7 m.

5. ALTURA DE EDIFICACION.

- La altura máxima de cualquier edificación será de 3 plantas o 10,5 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva de las dos. La altura de la edificación para edificios de 2 plantas no será superior a 7,5 m. En su caso, podrá superarse ésta altura para conservar la altura de cornisa del conjunto de edificios en que se sitúe el que se pretende construir.

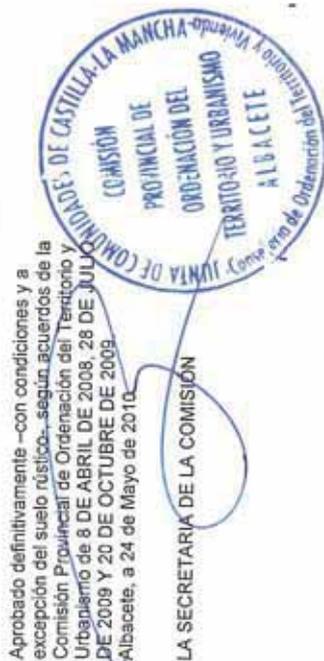
En cualquier caso habrá de respetarse la restricción de altura máxima en función del ancho de la vía a la que de frente el solar, que en calles de nuevo trazado se ajustará a la especificada en el siguiente cuadro:

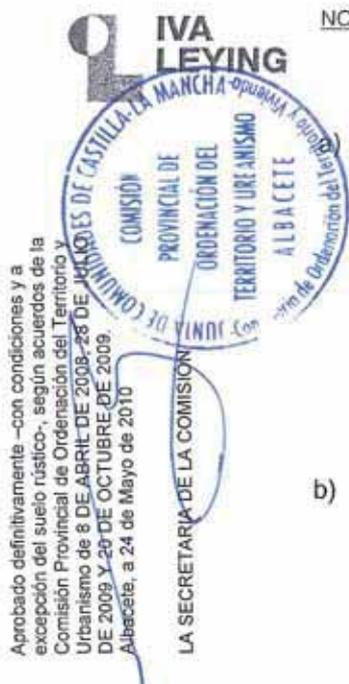
ANCHO DE CALLES	ALTURA MAXIMA (metros)
Hasta 10 metros	7,5
≥ de 10 metros	10,5

- En calles de trazado existente se considerará la anchura media de la misma en cada tramo de manzana a efectos de determinar la altura máxima edificable según el cuadro anterior.
- La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.
- Se prohíbe totalmente cualquier elemento que sobresalga por encima de los faldones de cubierta o azotea, con excepción de las chimeneas. Caso de que se autorice ático, las casetas del ascensor, escalera, depósitos, etc., deberán quedar englobados dentro de esta planta. Si no existe ático y existe ascensor, se deberá ir al tipo hidráulico o similar para evitar los casetones. Las pendientes de las cubiertas no serán superiores al 30 %.

6. MEDIANERÍAS.

Cuando existieran medianerías al descubierto se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:





Construcciones de nueva planta: todas las paredes que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se cubrirán con los nuevos materiales de fachada, y será condición indispensable para el otorgamiento de licencia presentar todos los alzados de fachada con su tratamiento. Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá exigir la conservación de la altura de cornisa del conjunto de edificios en que se sitúe el que se pretenda construir, cuando no suponga disminución del número de plantas.

- b) Construcciones de nueva planta medianeras con edificios que sobrepasen su altura de cornisa. Será por cuenta del promotor que pretenda construir, el tratamiento de los muros contiguos a su edificación con materiales que armonicen con los de fachada y con el aspecto general de la zona, prohibiéndose los encalados, los tendidos de cemento bruñido y cualquier otro material discordante. Será asimismo condición indispensable para el otorgamiento de licencia presentar una memoria con el tratamiento de esos muros medianeros.

7. VUELOS.

En el suelo catalogado por el presente Plan de Ordenación como SU-6 no se permitirá ningún cuerpo volado cerrado de ningún tipo ni consideración. Se podrán proyectar balcones abiertos con peto de forja o metálico a imitación de ésta, con un saliente máximo de 0,30 m del plano de fachada y un ancho tal que no supere 0,60 m a cada lado de la puerta/ventana que dé acceso al mismo. En ningún caso esta dimensión superará los 3,0 m de anchura. Dichos balcones deberán estar separados al menos 0,40 m entre sí cuando correspondan a una misma propiedad y 0,60 m cuando pertenezcan a propietarios o usuarios distintos.

8. CHAFLANES.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.3.2. del Capítulo 3 del Título III de las presentes Normas.

9. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

- Se establece como fondo máximo edificable 20 m.
- En la planta baja se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.
- En sótano y en semisótano puede ocuparse el 100 % de la superficie de la parcela.

10. ATICOS Y BAJO CUBIERTA.

No permitidos, salvo que se presente un estudio que demuestre su adecuación al entorno, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá decidir si procede a su aprobación. En el caso de que así fuera, no contabilizarán en la altura por plantas ni altura de cornisa. No están permitidos en ningún caso los áticos en fachada.

11. **RETRANQUEOS.**

- Fachada: prohibido.
- Linderos laterales: prohibido.

12. **TERRAZAS.**

- No se permitirá ningún tipo de terraza por encima de la planta ático o bajo cubierta. La proporción de las terrazas no será superior al 30 % de la superficie cubierta.
- Los remates de los casetones de ascensor y de las cajas de escalera no podrán sobrepasar la altura máxima definida por la planta ático.

13. **CONDICIONES ESTÉTICAS.**

- Se tendrán en cuenta de un modo muy especial en el ámbito de aplicación de la presente Norma Zonal las condiciones estéticas establecidas en la Ordenanza SU-6 del apartado 1.3.2. del Documento nº6. También se ajustarán a las condiciones, limitaciones y autorizaciones definidas por la Consejería de Cultura.

7.6.- OTRAS CONDICIONES (OD)

En la solicitud de licencia deben acompañarse fotografías del entorno inmediato al solar o edificio donde se vayan a ejecutar las obras.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



CAPÍTULO 8.- NORMA ZONAL ED: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

8.1.- DEFINICIÓN (OE)

Esta norma afecta a todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes (en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial), sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

8.2.- TIPOLOGÍA (OD)

La tipología será la de la ZOU en la que se inserten como norma general, pudiéndose regular las excepciones en función de las categorías que se determinen al efecto (hospitales, etc.. con necesidades tipológicas específicas).

8.3.- CLASIFICACIÓN (OD)

En los Planos de Ordenación quedan marcadas las dotaciones correspondientes, sin determinar el tipo, el cual será el correspondiente según sus necesidades. Una vez determinado éste, se acogerá y quedará sujeto a la norma correspondiente EDA, EDE o EDD que se marcan en los siguientes apartados.

- EDA: Equipamiento Administrativo, Asistencial, Comercial - Social
- EDE: Equipamiento Escolar
- EDD: Equipamiento Deportivo

8.4.- NORMA ZONAL EDA: EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, ASISTENCIAL, COMERCIAL-SOCIAL

8.4.1.- CONDICIONES DE USO

1. USO MAYORITARIO

DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS (DE), categoría Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios, categoría Cultural-Deportivo (D-

CU-DE), categoría Administrativo-Institucional (DAI) y categoría Sanitario-Asistencial (DSA).

2. USOS CONDICIONADOS

Oficinas (TO) Categoría 1ª, Garaje (DC) Categoría 3ª, Hostelero (TH) Clase B Categoría 1ª cuando sea cualquier Clase de equipamiento excepto Infraestructuras-Servicios Urbanos DEIS y Cultural-Deportivo (D-CU-DE) religioso, Administrativo-Institucional (DAI), Espacios Libres y Zonas Verdes (DV).

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



8.4.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se aplicarán las condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, con las restricciones que se detallan a continuación:

1. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.

2. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad bruta máxima será de 0,6 m²/m². La edificabilidad medida sobre parcela será de 1,5 m²/m². Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 del TRLOTAU.

8.5.- NORMA ZONAL EDE: EQUIPAMIENTO ESCOLAR

8.5.1.- CONDICIONES DE USO

1. USO MAYORITARIO

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (DEDU)

2. USOS CONDICIONADOS

Garaje (DC) Categoría 3ª, Oficinas (TO) Categoría 1ª, Hostelero (TH) Clase B Categoría 1ª, Equipamiento categoría Cultural-Deportivo (D-CU-DE), Espacios Libres y Zonas Verdes (DV).

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran prohibidos los usos restantes.

8.5.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se aplicarán las Condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, con las restricciones que se detallan a continuación:

1. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 3.4.2. del Título III de las presentes Normas.

2. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad bruta máxima será de 0,6 m²/m². La edificabilidad medida sobre parcela será de 2 m²/m². Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 del TRLOTAU.



Aprobado definitivamente -con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010

SECRETARIA DE LA COMISIÓN

8.6.- NORMA ZONAL EDD: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

8.6.1.- CONDICIONES DE USO

1. USO MAYORITARIO

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (D-CU-DE).

2. USOS CONDICIONADOS

Garaje (DC) Categoría 3ª, Oficinas (TO) Categoría 1ª y Hostelero (TH) Clase B Categoría 1ª, Espacios Libres y Zonas Verdes (DV).

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Ninguno.

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

8.6.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se aplicarán las condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, excepto en los apartados que se detallan a continuación:

1. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

- La altura máxima de cualquier edificación será de 3 plantas o 15 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva de las dos.
- La altura máxima de edificios de 1 planta será de 4,70 m.

2. EDIFICABILIDAD.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico– según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JUNIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



La edificabilidad bruta máxima será de 0,05 m²/m² para las instalaciones al aire libre y 0,6 m²/m² al resto. La edificabilidad medida sobre parcela será de 0,3 m²/m² para las instalaciones al aire libre y 1,5 m²/m² para el resto. Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 del TRLOTAU.

8.7.- DOTACIONES EQUIPAMIENTOS AL AIRE LIBRE (ED-AL)

8.7.1.- DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN

Esta norma zonal afecta a aquellos suelos dotacionales afectados por las zonas de edificación de la Autovía

Dentro del Plan de Ordenación municipal de La Gineta se han creado determinados suelos destinados a uso dotacional que se encuentran afectados por legislación sectorial como son las afecciones impuestas por las zonas de protección de la Autovía (SLQ₄-1, SLQ₄-2, SLQ₅-1, SLQ₁₆-1, SLQ₁₆-2 y SLQ₁₆-3 y SLQ₁₇-1).

8.7.2.- CONDICIONES DE USO

1. USO GLOBAL

Dotacional.

2. MAYORITARIO

Dotacional deportivo(D-CU-DE)/Dotacional Garaje (DC)

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

4. USOS COMPATIBLES

Espacios Libres y Zonas Verdes (DV)..

5. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 6 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010



8.7.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se aplicarán las condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, excepto en los apartados que se detallan a continuación:

3. EDIFICABILIDAD.

Como norma general, la edificabilidad en los suelos marcados bajo esta norma zonal será nula.

Tan sólo se permitirá la realización de pequeñas construcciones auxiliares que en ningún caso rebasará 0,01 m³/m², previo informe favorable por parte del organismo competente en dicha materia, según informe 3417/31/08-07JO del Ministerio de Fomento

CAPÍTULO 9.- NORMA ZONAL EZV: EQUIPAMIENTO ZONA VERDE

9.1.- DEFINICIÓN (OD)

Se considera zona verde a la zona que está ocupada en su mayor parte por elementos vegetales (árboles, arbustos o plantaciones superficiales). Puede ser transitable o no.

9.2.- TIPOLOGÍA (OD)

Zona verde de uso público.

9.3.- CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

Las zonas verdes serán las que aparecen con la denominación EZV en los Planos de Ordenación nº 4.8 y 4.9.

9.4.- CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (DV)

Se eliminan las 200 condiciones

2. USOS COMPLEMENTARIOS

Ninguno.

3. USOS COMPATIBLES

Hostelero (TH) Clase B Categoría 1ª, equipamientos de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios.

4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

9.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

Se aplicarán las Condiciones Generales de Edificación definidas en el Título III, en las edificaciones que resulten necesarias para los usos característico y condicionado.

1. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad bruta máxima será de 0,07 m²/m² para que se permita la realización de las edificaciones necesarias para los usos característicos y condicionados, sin que pueda verse desvirtuada en ningún momento la condición de zona verde definida en la TRLOTAU.

9.6.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN (OD)

En caso de ser colindante con suelo susceptible de edificación es necesario prever una franja peatonal separadora de 3 m de ancho mínimo.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



CAPÍTULO 10.- NORMA ZONAL TER: EQUIPAMIENTO TERCIARIO

10.1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas al servicio de la población tanto para equipamiento de servicios como para la creación de zonas de descanso y ocio.

10.2.- TIPOLOGÍA (OD)

Edificaciones aisladas en gran superficie.

10.3.- CLASIFICACIÓN (OD)

Se considera tipología única.

10.4.- CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO GLOBAL

Terciario

2. USO MAYORITARIO

HOSTELERO (TH) y COMERCIAL (TC).

3. USOS COMPATIBLES

Industrial Almacenaje (IA), Industrial Productivo (IP) categorías 1ª y 2ª, Residencial (R) categoría 4ª y Oficinas (TO), Garaje en sus Categorías 2ª, 3ª y 4ª (DC). Dotacional Equipamientos categorías de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios, Educativo (DEDU), Cultural-Deportivo (D-CU-DE), Administrativo-Institucional (DAI) y Asistencial (DSA), Espacio Libre y Zona Verde (DV).

4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.



Aprobado definitivamente --con condiciones y a excepción del suelo rústico-- según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

10.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

1. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

El retranqueo a fachada es libre. El retranqueo mínimo a linderos exteriores será de 12 m.

2. EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad neta sobre parcela será la que determine el Plan Parcial de Ordenación.

3. PARCELA MÍNIMA.

Se establece parcela mínima edificable de 450 m² y con fachada mínima de 14 m.

4. ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de cualquier edificación será de 2 plantas o 10 m, debiendo cumplirse la condición más restrictiva.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



CAPÍTULO 11.- NORMA ZONAL IN: INDUSTRIAL

11.1.- DEFINICIÓN (OD)

Esta norma afectará a las zonas habilitadas para uso industrial en los Planos de Ordenación.

11.2.- TIPOLOGÍA (OD)

Edificación industrial aislada y adosada.

11.3.- CLASIFICACIÓN (OD)

En principio, y desde el punto de vista urbanístico, no se establece limitación alguna a las industrias que se puedan instalar. Se pueden dividir según el tipo de industria y el tamaño, como se puede ver en el Título II, apartado 2.2.6..

11.4.- CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO

INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP) Categoría 3ª y 4ª

2. USOS CONDICIONADOS

Comercial (TC), Oficinas (TO), Hostelero (TH) Clase B Categoría 1ª

3. USOS COMPLEMENTARIOS

Garaje (DC) Categoría 3ª y 4ª.

4. USOS COMPATIBLES

Dotacional Equipamientos categorías de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios, Espacios Libres y Zonas Verdes (DV).

5. USOS PROHIBIDOS

Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



Se consideran usos prohibidos los restantes.

11.5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

1. PARCELA MÍNIMA.

Se establece una parcela mínima indivisible de 800 m², con una fachada mínima de 20 m.

En caso de edificación industrial agrupada estas dimensiones podrán reducirse a 400 m² de parcela y 10 metros de fachada a vía pública como mínimo, respectivamente.

Se permite la segregación y agrupación de parcelas siempre que se respete la limitación anterior y siempre que se cumplan todas las prescripciones siguientes:

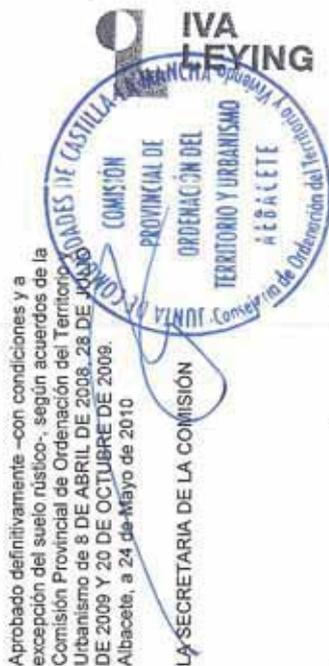
a) Segregación de parcelas y edificios

- Se permite la segregación de partes de un solo edificio para industrias independientes con superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. La división de un edificio en distintos locales sin segregación del suelo se registrará por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y otras aplicables.
- Para que se pueda formar parcela independiente se requerirá un frente mínimo de 10 m a una calle de uso público.
- Respetando las limitaciones anteriores una parcela o conjunto de parcelas agrupadas podrán subdividirse en otras, aunque sea mediante la creación de calles interiores de carácter privado, que no obstante deberán ser de uso público. La realización de estas calles, su conservación, así como el establecimiento de servicios y su mantenimiento hasta la conexión con las redes generales, serán de la exclusiva cuenta de los propietarios del conjunto de parcelas que resulten.

Cuando la segregación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.

b) Agrupación de parcelas

- Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.
- La agrupación no exime el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes normas.
- Cuando la agrupación de parcelas dé lugar al cambio de grupo de industria, se



Aprobado definitivamente -con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JUNIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

aplicarán las disposiciones establecidas para ese nuevo grupo.

ALTURAS.

- La altura máxima de la edificación se establece en 10 m para el bloque representativo construido en el frente de fachada.
- En las parcelas superiores a los quince mil (15.000) metros cuadrados, la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a quince (15) metros y a veinte (20) metros el retranqueo de las naves que constituyen el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.
- La altura mínima libre de cada una de las plantas será de cuatrocientos setenta (470) centímetros.
- En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.

3. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad neta sobre parcela será de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y la edificabilidad bruta máxima será de $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Para el caso de suelo urbano consolidado se estará a lo dispuesto en el art. 31 del TRLOTAU.

En suelo urbano consolidado la edificabilidad materializable no deberá superar la preexistente lícitamente realizada. En caso de que ésto ocurriera será necesario cumplir con las cesiones establecidas en el apartado 1.2 del art. 69 y cuyo cálculo viene en el art. 71.3.

4. COMPOSICIÓN.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) *Edificios para naves de fabricación o almacenaje:* La superficie a dedicar a estos edificios no tienen limitación, siempre que se aseguren los porcentajes establecidos en las presentes normas.
- b) *Bloques representativos:* Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, dependencias para atenciones al personal y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación. Los bloques representativos tendrán libre composición.
- c) *Espacios libres para aparcamientos:* La superficie libre destinada para

aparcamiento dentro de cada parcela será la equivalente a una plaza de aparcamiento por cada 200 m² o fracción de edificación. Las zonas de retranqueo podrán ser empleadas para este uso. Quedan excluidas de esta norma las industrias pertenecientes al grupo III, en las cuales se considerará suficiente a fines de aparcamientos la zona de retranqueos dispuesta en el apartado 1.3.1 de la Ordenanza IN recogida en el Documento nº 6 de este Plan de Ordenación.

- d) *Construcciones accesorias*: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificadas y respondan a un diseño acertado. La altura de las chimeneas será como mínimo $H=1,5 h$, siendo "h" la altura del edificio vecino más alto.

5. RETRANQUEOS Y CHAFLANES.

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 m caso de ser aisladas. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las construcciones deberán retranquearse frontalmente 5 m; posteriormente deberán retranquearse 3 m como mínimo, en caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes al grupo III no están obligadas a los retranqueos laterales anteriormente expresados admitiéndose paredes medianeras que, hasta tanto no lo sean de otra edificación contigua, tendrán en su acabado exterior el tratamiento de fachada, o bien enfoscado o blanqueado.

Los retranqueos expresados contarán desde los límites de parcela que se establezcan. Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales objeto de retranqueo se materializarán con cerca tipo excepto en los lugares de acceso que se habrán que cubrir con puertas practicables, diáfanas y altura de 2 m, sin montantes ni dinteles.

El tipo de cerca será el descrito en la Ordenanza Industrial, que corresponde al apartado 1.4 del Documento nº 6 del presente Plan de Ordenación Municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.



Aprobado definitivamente --con condiciones y a excepción del suelo rústico-- según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JUNIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

Aprobado definitivamente -con condiciones y a excepción del suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010



LA SECRETARIA DE LA COMISION

En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercaran, lo hará la Administración Urbanística actuante, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que corresponda.

- b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo cinco (5) metros en calles con salida y visibilidad desde el viario, y tres (3) metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.
- c) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro (4) por cuatro (4) metros.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con la utilización a la que se destinen. Queda prohibido utilizar los sótanos como vivienda o locales de trabajo.

Tanto en el caso de los semisótanos como en el de los sótanos, si el desagüe no pudiera realizarse por efecto de la gravedad, la empresa que opte por su construcción deberá instalar un sistema adecuado y suficiente de bombeo para el oportuno desagüe, quedando liberada la Administración Urbanística actuante de cualquier responsabilidad en este aspecto.

- d) Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar dos hidrantes cada mil (1.000) metros cuadrados edificados, o fracción, teniendo cada parcela dos (2) como mínimo, salvo las del grupo III que podrán tener uno (1) sólo si por superficie construida no debieran tener más.
- e) Chaflanes. En todos los cruces de calles, será obligatorio la formación de un chaflán de una longitud mínima de quince (15) metros y cuarenta (40) centímetros, medido desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano correspondiente de alineaciones y rasantes se señalen chaflanes diferentes ya sea por longitud o forma.

6. EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.

Quando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el treinta (30) por ciento en planta, de los metros cuadrados de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en el

apartado 4 sobre Composición de parcelas y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

7. ESPACIOS COMUNES.

Corresponden a:

- Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público. Queda prohibida la edificación sobre los mismos, pero se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración Urbanística actuante.
- Centros comunales. Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.
- Red viaria. La red viaria se clasifica en:
 - Vías de tránsito rápido.
 - Vías de acceso al polígono, que son perpendiculares a la anterior.
 - Vías de distribución, paralelas a las vías de tránsito y perpendiculares a las de acceso al polígono.
- Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios dentro del polígono establecidos a este fin.

Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción del suelo rústico, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 ABRIL 2008, 28 JULIO 2009 Y 20 OCTUBRE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



CAPÍTULO 12.- NORMA ZONAL SAG AGRÍCOLA.

12.1.- DEFINICIÓN (OD)

Comprende las áreas destinadas a los usos de transformación y almacenaje de carácter agrícola. Se encuentran calificadas en los correspondientes planos de ordenación del presente P.O.M. bajo las siglas SAG.

12.2.- TIPOLOGÍA (OD)

Edificios aislados, adosados o agrupados.

12.3.- CONDICIONES DE USO (OE)

1. USO MAYORITARIO

Industrial de Almacenaje (IA) e Industrial Productivo Categoría 1ª y 2ª (IP).

2. USOS COMPLEMENTARIOS

Garaje (DC) Categoría 3ª.

3. USOS COMPATIBLES

Dotacional Equipamientos categorías de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS) excepto tratamiento de residuos y cementerios, Espacios Libres y Zonas Verdes (DV). Comercial (TC), Oficinas (TO) categoría 1ª, Hostelero (TH) Clase B Categoría 1ª.

4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes, no admitiéndose instalaciones que ofrezcan peligro de contaminación o que no se atengan a la legislación especial vigente.

12.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (OD)

1. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



Retranqueo mínimo de 4 m con respecto a la alineación exterior al vial, no pudiéndose adosar al resto de las medianeras colindantes. Se obliga la separación de 3 m. a linderos laterales para establecer pasillos de circulación en el caso de que sean aislados.

2. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad neta sobre parcela será de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y la edificabilidad bruta máxima será de $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

3. PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima edificable se establece en 250 m^2 y fachada mínima de 10 m. El Ayuntamiento podrá permitir la edificación de parcelas menores si es imposible su agregación a otra finca respetando retranqueos mínimos.

A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 250 m^2 y de fachada mínima de 10 m.

4. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

La altura máxima permitida será de una planta y una entreplanta que ocupe como máximo el 20 % de la planta, no superando los 7 m. Se permiten chimeneas, depósitos y otras instalaciones necesarias para el funcionamiento de la pequeña industria o almacén por encima de esta altura.

5. CARÁCTER DE LA EDIFICACIÓN.

La superficie máxima edificada por cada nave en el ámbito de la presente ordenanza será de 3.000 m^2 .

6. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Serán de libre composición.

Aprobado definitivamente –con condiciones y a excepción del suelo rústico–, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.
Albacete, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

