



## DOCUMENTO Nº 5: NORMAS URBANÍSTICAS

### *ÍNDICE GENERAL*

<b>NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO I: NORMAS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>TÍTULO II: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS. CONDICIONES     GENERALES .....</b>	<b>37</b>
<b>TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>53</b>
<b>TÍTULO IV: NORMAS DEL SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>115</b>
<b>NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....</b>	<b>157</b>
<b>TÍTULO V: ORDENANZAS TIPOLOGICAS .....</b>	<b>159</b>
<b>ANEXOS</b>	
<b>ANEXO I: FICHAS DE PLANEAMIENTO</b>	
<b>ANEXO II: ESQUEMAS DE PROTECCIÓN</b>	

**DILIGENCIA:** El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. .  
Fdo.: El Secretario

**DOCUMENTO Nº 5: NORMAS URBANÍSTICAS****ÍNDICE DESGLOSADO**

<b>NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO I: NORMAS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>3</b>
Artículo 1.- NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	3
Artículo 2.- VIGENCIA.....	3
Artículo 3.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN .....	3
Artículo 4.- EFECTOS.....	4
Artículo 5.- CONTENIDO .....	4
Artículo 6.- LA CONCERTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA.....	5
Artículo 7.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.....	5
<b>CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....</b>	<b>6</b>
Artículo 8.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	6
Artículo 9.- RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.....	6
1.- CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .....	6
2.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO.....	7
3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO .....	10
4.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	12
5.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES .....	12
Artículo 10.- INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO.....	13
Artículo 11.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.....	13
Artículo 12.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS .....	13
Artículo 13.- INCUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	14
Artículo 14.- RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	14



1.- CRITERIOS GENERALES .....	14
2.- TOTALMENTE INCOMPATIBLES .....	15
3.- PARCIALMENTE INCOMPATIBLES.....	15
<b>CAPÍTULO 3.- DESARROLLO DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.....</b>	<b>17</b>
Artículo 15.- DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES.....	17
Artículo 16.- PLANES MUNICIPALES .....	17
1.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.D.S.U.....	17
2.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS .....	19
3.- INSTRUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL P.D.S.U.:.....	19
Artículo 17.- TRAMITACIÓN .....	19
<b>CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO .....</b>	<b>20</b>
Artículo 18.- DISPOSICIONES GENERALES.....	20
1.- FUNCIÓN LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO .....	20
2.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN.....	20
Artículo 19.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN .....	20
1.- GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN.....	20
2.- LOS PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.....	21
3.- EXPROPIACIÓN .....	21
4.- PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN.....	21
<b>CAPÍTULO 5.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO .....</b>	<b>23</b>
Artículo 20.- DISPOSICIONES GENERALES.....	23
Artículo 21.- DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN .....	23
1.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	23
2.- RÉGIMEN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS .....	23
3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN .....	24
4.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.....	25
<b>CAPÍTULO 6.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO .....</b>	<b>28</b>
Artículo 22.- LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	28
1.- ACTOS SUJETOS.....	28
2.- NORMATIVA APLICABLE.....	30
3.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN .....	30
4.- LICENCIAS DE USOS Y ACTIVIDADES .....	30
5.- CAMBIO DE USO.....	30
6.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE .....	30
7.- CÉDULA URBANÍSTICA.....	32
Artículo 23.- LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES .....	32



1.- ACTOS SUJETOS.....	32
2.- REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES.....	33
3.- ACTIVIDADES CLASIFICADAS.....	33
Artículo 24.- CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN.....	34
1.- DEBER DE CONSERVACIÓN.....	34
2.- BIENES INVENTARIADOS.....	34
Artículo 25.- DECLARACIÓN DE RUINA.....	34
1.- CONCEPTO Y REQUISITOS.....	34
2.- OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	35
3.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN.....	35
4.- RUINA FÍSICA INMINENTE.....	35
Artículo 26.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....	35
1.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA.....	35
2.- LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	35
3.- LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS.....	36

## TÍTULO II: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS. CONDICIONES

### GENERALES .....37

#### CAPÍTULO 1.- TIPOS DE USOS .....37

#### CAPÍTULO 2.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN .....39

Artículo 27.- USOS EN SUELO RÚSTICO.....	39
1.- USOS ASOCIADOS AL SECTOR PRIMARIO.....	39
2.- USO RESIDENCIAL FAMILIAR.....	40
3.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA.....	40
4.- USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA.....	41
Artículo 28.- USOS EN SUELO URBANO.....	42
1.- USO RESIDENCIAL (R).....	43
2.- USO TERCARIO (T).....	44
3.- USO INDUSTRIAL (I).....	46
i. USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP).....	46
ii. USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE (IA).....	47
4.- USO DOTACIONAL (D).....	49

#### CAPÍTULO 3.- OBRAS PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS.....52

Artículo 29.- SUELO RÚSTICO.....	52
Artículo 30.- SUELO URBANO.....	52



<b>TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>	<b>53</b>
<b>CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES .....</b>	<b>53</b>
<b>CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO .....</b>	<b>56</b>
Artículo 31.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	56
Artículo 32.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES.....	56
Artículo 33.- CONDICIONES DE LA UNIDAD RÚSTICA PARA SER EDIFICABLE .....	57
Artículo 34.- REQUISITOS PARA LA DIVISIÓN, SEGREGACIÓN O PARCELACIÓN. ....	57
Artículo 35.- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA .....	58
1.- RETRANQUEOS.....	58
2.- FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN .....	58
Artículo 36.- CONDICIONES DE VOLUMEN .....	58
1.- SUPERFICIE .....	58
2.- ALTURAS .....	59
Artículo 37.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS .....	59
1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	60
2.- SANEAMIENTO .....	60
3.- ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES.....	61
Artículo 38.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS.....	61
1.- CONDICIONES GENERALES .....	61
2.- COMPOSICIÓN.....	61
3.- FACHADAS.....	62
4.- CUBIERTAS.....	62
5.- CERRAMIENTO DE FINCAS .....	63
6.- MOVIMIENTOS DE TIERRA.....	63
7.- CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN .....	63
Artículo 39.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO RÚSTICO .....	64
1.- USOS ASOCIADOS AL SECTOR PRIMARIO .....	64
2.- USO RESIDENCIAL.....	70
3.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA.....	72
4.- USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA .....	73
<b>CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.....</b>	<b>84</b>
Artículo 40.- DETERMINACIONES GENERALES .....	86
Artículo 41.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE .....	87
1.- CONDICIONES GENERALES .....	87
2.- PARCELAS EXCEPTUADAS.....	88



Artículo 42.- CONDICIONES DE VOLUMEN.....	88
1.- ALINEACIONES.....	88
2.- CHAFLANES.....	89
3.- FONDO EDIFICABLE.....	89
4.- RETRANQUEOS.....	89
5.- ALTURAS.....	90
6.- PLANTAS.....	94
7.- EDIFICABILIDAD.....	96
8.- PATIOS.....	97
Artículo 43.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO URBANO.....	98

## **TÍTULO IV: NORMAS DEL SUELO RÚSTICO.....115**

### **CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN .....115**

### **CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.....117**

Artículo 44.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO : RECURSOS HIDROLÓGICOS.....	117
1.- AGUAS SUPERFICIALES: CAUCES Y LAGUNAS.....	117
2.- AGUAS SUBTERRÁNEAS.....	118
Artículo 45.- VÍAS PECUARIAS.....	119
Artículo 46.- MONTES.....	120
Artículo 47.- CARRETERAS.....	120
Artículo 48.- CAMINOS AGRÍCOLAS.....	121
Artículo 49.- FERROCARRILES.....	121
En el anexo a las presentes Normas, se incluye un croquis explicativo de las afecciones generadas por ferrocarriles.....	121
Artículo 50.- CANALES.....	121
Artículo 51.- EMBALSES.....	121
Artículo 52.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	122
Artículo 53.- NORMATIVA SECTORIAL.....	122

### **CAPÍTULO 3.- SUELO RÚSTICO DE RESERVA.....133**

Artículo 54.- RÉGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA.....	133
1.- IDENTIFICACIÓN.....	133
2.- CONDICIONES DE USO.....	133
3.- LICENCIA MUNICIPAL.....	133
4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SRR.....	134
5.- ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA.....	134
Artículo 55.- REQUISITOS DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS INUNDABLES CLASIFICADAS COMO SUELO RÚSTICO DE RESERVA.....	134

**DILIGENCIA:** El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. Fdo.: El Secretario



**CAPÍTULO 4.- NORMAS DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.....136**

Artículo 56.- INTRODUCCIÓN .....	136
Artículo 57.- CONDICIONES GENERALES PARA TERRENOS QUE CORRESPONDAN A VARIAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS: ....	137
Artículo 58.- PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO.....	137
1.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL: SRNUEP-PAA .....	137
2.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL: SRNUEP-PAN .....	141
3.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL: SRNUEP-PAC .....	145
Artículo 59.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.....	149
1.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SRNUEP-PE.....	149
Artículo 60.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS .....	151
1.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS: SRNUEP-PI .....	151

**NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.....157****TÍTULO V: ORDENANZAS TIPOLOGICAS .....159****CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.....159**

Artículo 61.- DEFINICIÓN .....	159
Artículo 62.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	159
Artículo 63.- TIPOLOGÍA. CLASIFICACIÓN .....	160
Artículo 64.- CONDICIONES APLICABLES A LAS MANZANAS SITUADAS DENTRO DE UN ÁMBITO ARQUEOLÓGICO:.....	160

**CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN ALBATANA .....161**

Artículo 65.- ORDENANZA TIPOLOGICA MC: MANZANA CERRADA ...	161
1.- DEFINICIÓN.....	161
2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	161
3.- CONDICIONES DE USO .....	161
4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	162
Artículo 66.- ORDENANZA TIPOLOGICA ADO: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA .....	165





1.- DEFINICIÓN.....	165
2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA .....	165
3.- CONDICIONES DE USO .....	165
4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	165
Artículo 67.- ORDENANZA TIPOLOGICA AIS: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA .....	167
1.- DEFINICIÓN.....	167
2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.....	167
3.- CATEGORÍA .....	167
4.- CONDICIONES DE USO .....	167
5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	168
Artículo 68.- ORDENANZA TIPOLOGICA IN: INDUSTRIAL.....	170
1.- DEFINICIÓN.....	170
2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA .....	170
3.- CONDICIONES DE USO .....	170
4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	170
Artículo 69.- ORDENANZA TIPOLOGICA DE: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL.....	174
1.- DEFINICIÓN.....	174
2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA .....	174
3.- ORDENANZA TIPOLOGICA DEA: EQUIPAMIENTOS .....	174
Artículo 70.- ORDENANZA TIPOLOGICA DEDU: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO .....	175
1.- CONDICIONES DE USO .....	175
2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	176
Artículo 71.- ORDENANZA TIPOLOGICA D-CU-DE: EQUIPAMIENTO CULTURAL-DEPORTIVO.....	177
1.- CONDICIONES DE USO .....	177
2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	177
Artículo 72.- ORDENANZA TIPOLOGICA DV: ZONA VERDE .....	178
1.- DEFINICIÓN.....	178
2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA .....	178
3.- CONDICIONES DE USO .....	178
4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	178
Artículo 73.- ORDENANZA TIPOLOGICA DC .....	179
1.- DEFINICIÓN.....	179
2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA .....	179
3.- CONDICIONES DE USO .....	179

## ANEXOS

### ANEXO I: FICHAS DE PLANEAMIENTO

### ANEXO II: ESQUEMAS DE PROTECCIÓN

**DILIGENCIA:** El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. .  
Fdo.: El Secretario



## NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**DILIGENCIA:** El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. .  
Fdo.: El Secretario



## **TÍTULO I: NORMAS DE ORDENACIÓN**

Este título I, en su totalidad, incluye normas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1.- NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana, tiene por objeto las determinaciones previstas en la legislación urbanística, estatal y autonómica, vigente para cada una de las clases de suelo.

Su ámbito de aplicación se extiende a la totalidad del Término Municipal de Albatana (provincia de Albacete), abarcándolo completo. Se ha definido su ordenación tanto estructural como pormenorizada, comprensiva de las determinaciones indicadas en el art. 25 del D.L.1/2004 de 28 de Diciembre, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla - La Mancha, TRLOTAU (DOCM 19-01-2005).

#### **Artículo 2.- VIGENCIA**

El presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano entrará en vigor a partir del día de su publicación, siendo su vigencia indefinida mientras no se modifique o se revise al amparo de las disposiciones vigentes. Sustituye en su totalidad al "Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano", redactado por el arquitecto D. José M<sup>a</sup> Rodenas Cañadas y el Ingeniero de caminos Salvador García Ayllón en octubre de 1.982 y aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 25 de Febrero de 1.983.

#### **Artículo 3.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN**

El presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano puede ser revisado o modificado y para ello se estará a lo dictado por el TRLOTAU en sus art. 40 y 41. Si esto no se hace se establece la necesidad de revisión del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano pasados 12 años desde su entrada en vigor.

Todas las condiciones, especificaciones, limitaciones y prohibiciones, incluidas en estas normas urbanísticas, que se deriven de una legislación actualmente vigente de rango superior, se considerarán modificadas,



actualizadas y/o derogadas automáticamente en el momento en que dicha legislación sea modificada, actualizada y/o derogada, en su caso. A este respecto, aquellos aspectos que son una trasposición al ordenamiento urbanístico municipal de un contenido legislativo de rango superior se identifican claramente, haciendo referencia al artículo concreto del texto legislativo traspuesto.

#### **Artículo 4.- EFECTOS**

La entrada en vigor del presente Plan, le otorga los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística en el art. 42 del TRLOTAU. Por otra parte el Consejero competente podrá suspender parte o todo el Plan para su revisión o modificación como dice el art. 43. La vigilancia y control de su observancia obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y edificaciones y a los ciudadanos en general.

#### **Artículo 5.- CONTENIDO**

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Albatana se compone de los siguientes documentos:

Doc. nº 1: MEMORIA INFORMATIVA.

Doc. nº 2: PLANOS DE INFORMACION.

Doc. nº 3: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN. Incluye los siguientes Anexos:

#### **ANEXOS**

- ANEXO I :** Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Documentación de Patrimonio Histórico.
- ANEXO II :** Catálogo de Suelo Residencial Público
- ANEXO III:** Estudio de Impacto Ambiental
- ANEXO IV:** Abastecimiento de Agua Potable
- ANEXO V :** Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales
- ANEXO VI:** Abastecimiento de Energía Eléctrica
- ANEXO VII:** Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas
- ANEXO VIII:** Análisis tráfico y movilidad urbana. Accesibilidad.
- ANEXO IX:** Programación y Prioridades
- ANEXO X:** Evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras



Doc. nº 4: PLANOS DE ORDENACIÓN.

Doc. nº 5: NORMAS URBANÍSTICAS. Se dividen en:

- NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE):
  - TÍTULO I: NORMAS DE ORDENACIÓN.
  - TÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
  - TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
  - TÍTULO IV: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
- NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OD):
  - TÍTULO V : ORDENANZAS TIPOLOGICAS

Incluye los siguientes anexos:

- ANEXO I: FICHAS DE PLANEAMIENTO
- ANEXO II: ESQUEMAS DE PROTECCIÓN

### **Artículo 6.- LA CONCERTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA**

Este Plan de Delimitación de Suelo Urbano deberá ser sometido a concertación interadministrativa con los municipios colindantes, las administraciones afectadas y con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. También deben ser sometidos a este trámite los instrumentos de desarrollo del Plan de Delimitación de Suelo Urbano y los proyectos definidos en el art. 10 del D.L.1/2004 .

### **Artículo 7.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO**

- a) Las Normas de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.
- b) En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
- c) En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- d) Cada uno de los documentos del Plan de Delimitación de Suelo Urbano predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
- e) En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.





## **CAPÍTULO 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

### **Artículo 8.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

La totalidad del suelo comprendido dentro del término municipal de Albatana se clasificará, de acuerdo al art. 48 del TRLOTAU, en las siguientes clases y categorías.

CLASIFICACIÓN SUELO SEGÚN P.D.S.U.		Artículos reguladores según TRLOTAU	
URBANO	CONSOLIDADO	48.2.A-a	
	DE RESERVA	48.2.A-b	
RÚSTICO	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	Ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno	47.2.1.A
		Estructural	47.2.1.B
		Infraestructuras y equipamientos	47.2.1.C
	DE RESERVA	47.2.2	

Estas clases de suelo se encuentran reguladas en la ley en sus art. 47 y 48 en el apartado que se indica.

La correspondiente clasificación del suelo está indicada en los planos de ordenación, y justificada en la memoria justificativa.

### **Artículo 9.- RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO**

#### **1.- CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

La delimitación del contenido urbanístico de la propiedad así como los aspectos legales relacionados con ella (derechos y deberes principalmente) se encuentran regulados en el TRLOTAU en el art. 49 y siguientes. La clasificación y, en su caso, la calificación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de la propiedad.



## 2.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Al suelo rústico en municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano, se adscriben los terrenos incluidos en el Término Municipal correspondiente, que no estén urbanizados y no queden sujetos al deber de hacerlo, y los que no cuenten con los servicios legalmente precisos para la condición de solar, en los términos que se precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

La clasificación de este suelo se aplicará según lo dispuesto en el apartado anterior, con la distinción de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva.

El régimen de este tipo de suelo viene establecido del TRLOTAU en sus art. 54 y siguientes.

Cabe reseñar que todos los proyectos, actividades, obras o instalaciones públicas o privadas que se planteen sobre esta clase de suelo, y que se encuentren incluidos en los Anexos de la Ley 4/2007 de 8 de marzo de Evaluación Ambiental de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, quedarán sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental según la forma prevista en esta Ley.

### 2.1.- DERECHOS

De forma general (tal y como establece el art. 50 del D.L.1/2004) todo propietario tiene derecho al uso, disfrute y explotación normal de la finca, no incompatibles con la legislación que le sea de aplicación y con el modelo de ordenación territorial y urbanística asignado.

Particularizando para el suelo rústico, independientemente a la categoría a la que estén adscritos, se permite realizar actos no constructivos necesarios para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que se encuentren destinados, siempre que no supongan la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, y se preserven, en caso de ser protegido, lo especificado en este planeamiento.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54, del TRLOTAU.

En el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano se incluyen las correspondientes Normas de Protección al suelo rústico, así como la regulación de los usos permitidos en el mismo. Estas normas se incluyen en el título IV de las presentes Normas Urbanísticas.



## 2.2.- DEBERES

Sin perjuicio del régimen que sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los deberes establecidos en el art. 51 del D.L.1/2004 los podemos concretar en:

Con carácter general:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística.
2. Conservar y mantener el suelo en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general.
3. Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico.
4. Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable.
5. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados.
6. Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión.

## 2.3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

La calificación urbanística del suelo debe ser previa a todo acto de los referidos en el art. 54.1.3º del TRLOTAU.

Según el art. 56 del TRLOTAU, en los usos o actividades que se autoricen en suelo rústico se considerarán incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles según la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

Toda construcción o instalación comprenderá los servicios necesarios para conectarla con redes generales.

Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones. También se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir los proyectos técnicos y los estudios de impacto ambiental que se exijan para su viabilidad.

Los deberes y cargas previstos en el TRLOTAU en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en suelo rústico, así como los resultantes de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.



Son nulas de pleno derecho todas aquellas calificaciones urbanísticas y licencias municipales que autoricen cualquier acto que no sea conforme al TRLOTAU.

Para conseguir la calificación se seguirá lo descrito en el TRLOTAU en su art. 64 cuando el acto sea promovido por particulares y lo dictado en el art. 65 si el acto es promovido por una Administración Pública.

El contenido de estas calificaciones integrará el de las correspondientes licencias municipales.

El **suelo rústico de reserva** podrá ser calificado para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y uso que, cuyo objeto sea cualquiera de los descritos en el art. 60 del TRLOTAU:

- a) Las realización de obras o instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos y locales, conforme a la legislación sectorial aplicable.
- b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, las materias primas extraídas.
- d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan 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 supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- g) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.



Cuando se vayan a implantar equipamientos colectivos, así como instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario promovidos por particulares, y que posteriormente puedan impedir otras iniciativas, particulares o públicas, con igual objeto o condicionar la implantación o localización de éstas en áreas de extensión apreciable, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá convocar y celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

El régimen aplicable al **suelo rústico no urbanizable de especial protección** se encuentra extractado a lo que se dicta en este Plan de Delimitación de Suelo Urbano en el Título IV correspondiente a las Normas de Protección.

Solo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística los usos y aprovechamientos que están expresamente permitidos por la legislación sectorial y el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

### 3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en el art. 69 punto 2 para este tipo de suelo.

Constituyen el Suelo Urbano en municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano, aquellas zonas del territorio que se destinan, mediante el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano, a algún tipo de desarrollo urbano, y que se concretan gráficamente en los correspondientes planos de ordenación.

En el suelo urbano que tenga ya la condición de solar, considerado **suelo urbano consolidado**, los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística en los plazos establecidos por el planeamiento, así como en su caso, afectados al cumplimiento del deber de solventar las insuficiencias señaladas en dicho precepto hasta alcanzar la condición de solar, mediante el proyecto de obras públicas ordinarias.

En el **suelo urbano de reserva**, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuestos en el art. 129, en régimen de obras públicas ordinarias.

A estos efectos:

- Las cesiones de suelo se limitarán a la reserva de al menos un tercio de su superficie para viario y dotaciones públicas.
- Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.



### 3.1.- DERECHOS

De forma general, tal y como establece el art. 50 del D.L.1/2004, y ya reflejado en el punto de derechos en el régimen de suelo rústico, todo propietario tiene derecho al uso, disfrute y explotación normal de la finca, no incompatibles con la legislación que le sea de aplicación y con el modelo de ordenación territorial y urbanística asignado.

Cuando se trate de terrenos clasificados como **suelo urbano de reserva**, que no cuenten con la urbanización necesaria, se incluyen los derechos a ejecutar dichas obras mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en régimen de obras públicas ordinarias, en virtud de lo establecido en el art. 129, y con la percepción de éstas de las pertinentes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, pudiendo el municipio encomendar la gestión de la ejecución a la correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico mediante la suscripción en los términos autorizados por el artículo 11 de convenio al efecto.

Cuando los terrenos dispongan además de la condición de solar, estaremos en el caso de **suelo urbano consolidado**, los derechos previstos en el apartado 1.1. del art. 50, incluyen además los de materializar, mediante edificación, al aprovechamiento urbanístico atribuido y destinar las edificaciones a los usos permitidos.

### 3.2.- DEBERES

Sin perjuicio del régimen que sea de aplicación al suelo por razón de su clasificación, los deberes para este tipo de suelo se pueden ver, ya que se consideran de carácter general en el art. 51 del D.L.1/2004, y también señalados en el punto anterior 2.2.2.2.

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de **suelo urbano**, los deberes los podemos concretar en :

1. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
2. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
3. Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación para mantener las condiciones de ocupación.
4. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.





5. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que le corresponda, excepto en el suelo urbano consolidado.
6. Costear la urbanización.
7. Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

#### 4.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano define los sistemas generales como dotación integrante de la ordenación estructural establecida en el Plan, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico de las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios.

Los sistemas generales según el Art. 126.b. TRLOTAU, se ejecutarán mediante expropiación u ocupación directa. Las obras correspondientes se realizarán como obras públicas ordinarias.

La ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales se realizará siguiendo las determinaciones de los Art. 127 y 128 del TRLOTAU.

#### 5.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES

##### 5.1.- MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES EN SUELO URBANO

En suelo urbano en municipios cuenten con Planes de Delimitación de Suelo Urbano, el art. 129 establece que el suelo destinado a dotaciones (sean de carácter general o local), se obtendrá por algunos de los modos que a continuación se especifican:

- Cesión obligatoria y gratuita, en virtud en su caso de reparcelación
- Cesión en virtud de convenio urbanístico
- Expropiación

Las obras de urbanización precisas se realizarán por la Administración Municipal como obras públicas ordinarias, según lo establecido en el art. 100 del TRLOTAU.





## Artículo 10.- INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Las posibilidades de la administración de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha así como de los Municipios para intervenir en el mercado inmobiliario vienen reguladas en el TRLOTAU en el Capítulo III del Título IV (art. 76 al 88).

Constituyen el patrimonio municipal las parcelas y solares enumerados en la Memoria Informativa de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano, los señalados en los Planos de Información, así como los conseguidos en las formas descritas en este planeamiento y con el destino que se les puede dar según el art. 79 del TRLOTAU.

## Artículo 11.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Se considera **parcelación** urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes según lo establecido en el art. 89 del TRLOTAU.

Se entiende por **reparcelación** la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

En el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano las condiciones para parcelaciones y reparcelaciones se encuentran en las Normas Zonales para el caso de suelo urbano y en las Condiciones Generales de la Edificación para suelo rústico.

## Artículo 12.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Los plazos de ejecución de los Proyectos de Singular Interés vendrán indicados en la resolución de su aprobación (art. 20.1.f del TRLOTAU).

El plazo de vigencia y caducidad de las licencias en suelo rústico se establecerá en la oportuna resolución de otorgamiento de la misma, cumpliendo lo establecido por el art. 66 del TRLOTAU.

El Plan no establece plazos para la ejecución del planeamiento, por lo que será el municipio quien los establezca en la oportuna aprobación del planeamiento de desarrollo correspondiente, en virtud del art. 103.2 del TRLOTAU.



El Plan no establece plazos para la ejecución de las actuaciones edificatorias, por lo que será el municipio quien los establezca en la oportuna orden de ejecución correspondiente, aplicando el art. 130.2 del TRLOTAU.

El contenido de la licencia de obras, edificación o instalaciones fijará los plazos, de conformidad con el art. 167 del TRLOTAU, que podrán ampliarse si la paralización se debe a causas no imputables al promotor.

### **Artículo 13.- INCUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

- a) No podrán seguirse los procedimientos de expropiación o venta forzosa, por incumplimiento de los deberes urbanísticos, contra los terceros adquirentes de terrenos y construcciones si previamente no se hubiese practicado en la finca registral correspondiente anotación preventiva de la que resulte la iniciación del expediente por el citado incumplimiento.
- b) A tal efecto, la iniciación del expediente por incumplimiento de deberes urbanísticos se tramitará conjuntamente con la práctica de la anotación preventiva correspondiente.

### **Artículo 14.- RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

#### **1.- CRITERIOS GENERALES**

Desde el momento de la entrada en vigor de este Plan, se establece el régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que quedan fuera de ordenación, porque no cumplan la normativa urbanística que el Plan define.

Hay dos motivos por los que una construcción preexistente queda fuera de ordenación:

- porque está destinada a un uso no permitido (prohibido) por el Plan para ese suelo.
- porque tiene unas condiciones morfológicas (altura, ocupación máxima de parcela, edificabilidad, fachada mínima, fondo edificado, retranqueos, dimensiones de los huecos en fachada, balcones, materiales y tratamientos estéticos, etc.) que no se ajustan a las previstas por el Plan para ese suelo.

Se considerarán totalmente incompatibles aquellas construcciones señaladas en el artículo 38.c del RP, y parcialmente incompatibles el resto.

- Totalmente incompatibles.
- Parcialmente incompatibles.

En el lado opuesto, toda construcción preexistente o prevista que esté destinada a un uso permitido en el suelo sobre el que se sitúa, y se ajuste a las condiciones de la edificación exigidas por la normativa urbanística de este Plan, se considerará dentro de ordenación.



El Plan identifica en los correspondientes planos aquellas construcciones preexistentes que se encuentran fuera de ordenación por total incompatibilidad con sus determinaciones.

El hecho de no aparecer debidamente señaladas en los planos de ordenación no exime que otras construcciones preexistentes se encuentren fuera de ordenación, ya sea por total o por parcial incompatibilidad. El oportuno expediente de declaración de construcción fuera de ordenación, en los casos no identificados expresamente por el Plan, será incoado por el Ayuntamiento, siguiendo estrictamente los criterios anteriormente señalados. En dicho expediente se justificarán los motivos en los que se base tal declaración, facilitando al interesado la oportunidad de presentar alegaciones a dicho expediente, así como a aportar la documentación que estime oportuna.

## 2.- TOTALMENTE INCOMPATIBLES

Pertenerán a este tipo las que cumplan alguno de los siguientes 3 criterios:

- ocupen suelo dotacional público (ya sea de equipamientos DE, de comunicaciones o viario DC o de espacios libres y zonas verdes DV) e impidan la efectividad de su destino.
- ocupen suelo destinado a usos lucrativos incompatibles con los existentes o con los previstos por el Plan (establecidos en las ordenanzas tipológicas de suelo urbano y urbanizable o en las normas urbanísticas de suelo rústico).
- Esté expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.

En ellas únicamente se permitirán obras de mera conservación, tal y como se definen en estas normas urbanísticas, así como las obras destinadas a corregir la causa que hace que se encuentren en situación de fuera de ordenación, como por ejemplo las correspondientes a adecuar la construcción para un uso que sí esté permitido por el Plan en ese suelo.

También se permitirán las obras de demolición, tanto parcial como total, pero no se permitirán las siguientes obras de nueva edificación: sustitución, ampliación, nueva planta, salvo que el nuevo edificio sí se ajuste a la normativa del Plan.

En los correspondientes planos de ordenación se señalan las construcciones que se encuentran fuera de ordenación por total incompatibilidad con las determinaciones del Plan, debido a que no guardan la alineación prevista, es decir, ocupan suelo dotacional público de comunicaciones (DC) e impiden la efectividad de su destino.

## 3.- PARCIALMENTE INCOMPATIBLES

Pertenerán a este tipo el resto de construcciones fuera de ordenación (las que no sean totalmente incompatibles). Entre ellas, se encuentran las que



sí están destinadas a un uso permitido por el Plan, pero que no cumplen las condiciones morfológicas establecidas por éste.

En ellas únicamente se permitirán obras de conservación, consolidación y reestructuración parcial, en los términos definidos por estas normas urbanísticas, así como las obras destinadas a corregir la causa que hace que se encuentren en situación de fuera de ordenación.

También se permitirán las obras de demolición, tanto parcial como total, pero no se permitirán las siguientes obras de nueva edificación: sustitución, ampliación, nueva planta, salvo que el nuevo edificio sí se ajuste a la normativa del Plan.

Este régimen definido es aplicable a las construcciones preexistentes que quedan fuera de ordenación, en cualquier clase de suelo, ya sea urbano (SU) o rústico (SR).

Además de aplicarse a construcciones anteriores a la entrada en vigor del Plan este régimen también será aplicable a las posteriores a dicha fecha. En estos casos, adicionalmente, será de aplicación la disciplina urbanística establecida, tanto por el Plan como por el TRLOTAU.



## **CAPÍTULO 3.- DESARROLLO DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO**

### **Artículo 15.- DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES**

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se recogen en el TRLOTAU son:

- Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
- Ordenanzas Municipales de la Edificación y Urbanización.
- Planes de ordenación territorial y urbanística.
  - Planes Supramunicipales: Planes de Ordenación del Territorio y Proyectos de Singular Interés.
  - Planes Municipales: Planes de Ordenación Municipal y Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

Todos estos instrumentos vienen recogidos en los art. 14 y siguientes del TRLOTAU. En nuestro caso se ha optado por la redacción de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano. No existe en este momento ningún planeamiento de rango superior al que tenga que estar sometido.

### **Artículo 16.- PLANES MUNICIPALES**

El presente documento llamado Normas Urbanísticas, cuyo contenido se ajusta a lo indicado en el art. 43 del RP, pertenece al Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) de Albatana, considerado como hemos dicho en el apartado anterior Plan Municipal.

#### **1.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.D.S.U.**

Tienen la consideración de instrumentos de desarrollo del presente planeamiento:

- Los Estudios de Detalle (ED) (definidos en el art. 28 del TRLOTAU).

Podrán formularse Estudios de Detalle (ED), con las limitaciones establecidas en el art. 28 del TRLOTAU y el art. 73 del RP, bajo los siguientes supuestos:



- Allí donde se plantee ampliar un vial o plaza existente, teniendo por objeto reajustar alineaciones siempre con la intención de:
  - ampliar chaflanes en aquellos casos en que la anchura del mismo afecte no cumpla con la normativa en accesibilidad.
  - aumentar la anchura de calles para mejorar su accesibilidad cuando el ancho de las mismas no cumpla el mínimo correspondiente a un itinerario mixto según queda definido en la normativa de accesibilidad.
  - simplificar la geometría de la alineación, reduciendo el número de vértices de la línea poligonal prevista en el POM, que inicialmente se ha ajustado a construcciones preexistentes en suelo urbano; mediante ED podrá marcarse una nueva alineación formada por una única línea para toda la fachada de una propiedad o conjunto de propiedades, siempre que ello suponga aumentar la superficie destinada a vial público.
- Allí donde se plantee prolongar callejones sin salida, dándoles salida a otro vial existente de los que rodean la manzana, con el objeto de reordenar volúmenes para mejorar la calidad de la trama urbana; siempre que no se ocasionen perjuicios a terceros ni se altere la ordenación de predios colindantes, y siempre que no suponga un aumento de edificabilidad sobre la preexistente.

A continuación se precisan las áreas en que podrían elaborarse:

- Cruce de la Calle Aire con Calle Madrid.
- Cruce Castellón

Las áreas en las que podrá formularse Estudio de Detalle serán aquellas áreas concretas del suelo urbano, con una extensión máxima de una manzana o una unidad urbana equivalente completa, en las que se dé alguno de los anteriores supuestos.

En cualquier caso, el PDSU de Albatana no contempla la formulación de Estudios de Detalle (ED), sin perjuicio de que se formulen con posterioridad a la aprobación definitiva del mismo.



## 2.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

El presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano podrá ser complementado mediante los siguientes instrumentos y con los fines que seguidamente se señalan:

- Planes Especiales (PE): art. 29 del TRLOTAU.

## 3.- INSTRUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL P.D.S.U.:

Catálogo de Suelo Residencial Público (CSRP): En cumplimiento del Decreto 87/1993 de la Consejería de Política territorial de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, y del artículo 48 del RP.

Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos (CAT): En cumplimiento del artículo 27 del TRLOTAU y de los artículos 65 y 66 del RP.

## Artículo 17.- TRAMITACIÓN

La tramitación para la aprobación de los distintos instrumentos de ordenación viene desarrollada en el TRLOTAU en los art. 36, 37 y 38.





## **CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO**

### **Artículo 18.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **1.- FUNCIÓN LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO**

Para la ejecución de las determinaciones del Plan de Delimitación de Suelo Urbano en suelo urbano será suficiente que dicho Plan contenga las precisiones establecidas en el TRLOTAU, sin perjuicio de la formulación de los correspondientes Estudios de Detalle (ED) en el supuesto previsto en el art. 28 del TRLOTAU, que podrán formularse sobre cualquier parte del suelo urbano (SU). Podrán aprobarse Planes Especiales (PE) para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.

#### **2.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN**

Para la ejecución del suelo urbano de reserva (SUR) en los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, que deberá llevarse a cabo en el régimen de obras públicas ordinarias, las unidades de actuación podrán delimitarse en los Proyectos de Urbanización (PU), según lo establecido en el art. 97 y siguientes del TRLOTAU.

### **Artículo 19.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

#### **1.- GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN**

La Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha y los Municipios, podrán utilizar para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución, las Administraciones podrán delegar competencias propias en otras Administraciones o podrán constituir consorcios urbanísticos, los cuales:

- El objeto no podrá comprender actividades que excedan de la esfera de las competencias de las Administraciones consorciadas.
- Podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio.



- La aprobación de los estatutos en la forma definida legalmente determinará la atribución de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas.
- En ningún caso podrán se les podrá atribuir la competencia para determinar impuestos, peri si la gestión y recaudación, así como el establecimiento de tasas y preciso públicos, ni la competencia para expropiar, pero si la gestión administrativa de las operaciones expropiatorias.
- Podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente publico o mixto
- Su creación se publicará en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha.

Las Administraciones Públicas y los consorcios, podrán suscribir convenios, con objeto de contribuir al sostenimiento económico de órganos y organismos de ámbitos comarcal para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los Municipios en materia de ordenación urbanística, en los términos autorizados por la Legislación.

## **2.- LOS PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN**

Para el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, se estará en lo dispuesto en el art. 109 del TRLOTAU.

## **3.- EXPROPIACIÓN**

La expropiación forzosa según el Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008), por razón de urbanismo podrá proceder en los supuestos del art. 143.

Las distintas situaciones para la ejecución y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar vienen reguladas en el TRLOTAU en su art. 132.

## **4.- PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN**

Las distintas situaciones para la ejecución de la parcelación y reparcelación y los distintos procedimientos vienen regulados en el TRLOTAU en sus art. 89 a 95.

En el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano las condiciones específicas para parcelaciones y reparcelaciones se encuentran en las Ordenanzas tipológicas para el caso de suelo urbano y en las Condiciones Generales de la Edificación para suelo rústico.

En el caso de división de fincas o segregación de terrenos en suelos con uso agrícola se ajustarán a la legislación agraria, al artículo 35 del RSR y al resto de disposiciones generales, teniendo en cuenta que la superficie mínima de cultivo prevista es la establecida en la Orden de 27 de mayo de 1958. En el caso de Albatana es:



- Secano 3,00 ha
- Regadío 0,25 ha

No será necesaria la petición de informes adicionales a la Consejería competente en agricultura si el acto de segregación, parcelación y/o reparcelación se ha realizado según la legislación vigente y los requisitos indicados en estas normas urbanísticas.

**DILIGENCIA:** El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. .  
Fdo.: El Secretario



## **CAPÍTULO 5.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO**

### **Artículo 20.- DISPOSICIONES GENERALES**

La ejecución de las determinaciones que el presente planeamiento prevé en lo referente a urbanización y edificación, se llevará a efecto mediante:

- Actuaciones urbanizadoras (art. 113 y ss. del TRLOTAU).
- Actuaciones edificatorias (art. 130 del TRLOTAU).
- Obras públicas ordinarias (art. 129 del TRLOTAU).
- Proyectos de Urbanización (art. 111 del TRLOTAU).
- Proyectos de Edificación

### **Artículo 21.- DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN**

#### **1.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

En el art. 129.2. del TRLOTAU queda determinada la forma de obtención del suelo destinado a Sistemas Generales, así como la manera de realizar las obras. El suelo se puede obtener por:

- Cesión obligatoria y gratuita
- Cesión en virtud de convenio urbanístico
- Expropiación u ocupación directa

El sistema de ocupación directa y expropiación se realizará según los procedimientos reglamentariamente establecidos en la ley en los art. 127 y 128.

#### **2.- RÉGIMEN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS**

Como otras formas de ejecución están las obras públicas ordinarias y la ejecución en actuaciones edificatorias, reguladas en el Capítulo IV del Título V del TRLOTAU, a la que quedan sujetos.

Estas obras se realizarán por ejecución directa por parte de la Administración según lo establecido en los art. 100 y 129 del TRLOTAU.

La actividad de ejecución del suelo urbano en municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano, y con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanísticas, ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, se llevará a cabo



mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de Administración Pública actuante, según el art. 129 del TRLOTAU.

Para ello, es requisito imprescindible, primero que el suelo esté clasificado como urbano y, segundo, la aprobación de un previo Proyecto de Urbanización, conforme a la regulación de los mimos establecida en art. 111 del TRLOTAU.

### 2.1.- GASTOS DE URBANIZACIÓN

El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme al art. 129.3. del TRLOTAU se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la parcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

### 3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este Plan de Delimitación de Suelo Urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de unidades de ejecución.

También tendrán la consideración de Proyectos de Urbanización aquellos que se redacten para la ejecución íntegra de todas las determinaciones que se contengan en su caso de los Estudios de Detalle, en relación con las determinaciones correspondientes a espacios libres.

Los Proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan



efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

#### 4.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Se entiende como Proyecto de Edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares que se fijan en las “Condiciones Generales de la Edificación” de estas Normas Urbanísticas, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

##### 4.1.- OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo tendrán carácter general, parcial o puntual.

Se incluyen, dentro de las obras en los edificios los siguientes tipos, que podrán representarse individualmente o asociados entre sí:

- a) Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.
- b) Obras de conservación: son aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.
- c) Obras de consolidación: son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.





d) Obras de rehabilitación: serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, o la redistribución o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentra:

d.1.- Obras de acondicionamiento: son aquellas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interno, no pudiendo variar el número de viviendas locales existentes, sin intervenir sobre las características morfológicas o estructuras portantes, ni alterar la envolvente del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

d.2.- Obras de reestructuración: son aquellas que afectan a sus condiciones morfológicas, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes, y puede ser:

- *Reestructuración Parcial*: aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes puntos:

- Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
- El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
- La instalación de ascensores.
- Construcción de entreplantas.
- Cobertura y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
- Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
- Aperturas a patios o incremento del espacio libre de parcela, de acuerdo con las dimensiones establecidas por la norma zonal de aplicación para los edificios no catalogados.

La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación y a no sobrepasar edificabilidad máxima permitida.

- *Reestructuración General*: tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de Reestructuración Total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de fachada recayente a vía o a espacio libre de uso público.

Las obras de Reestructuración General y Total se someterán a las condiciones de obra de nueva edificación.





- e) Obras exteriores: son las obras que afectan, de forma puntual o limitada, a las fachadas y cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar la volumetría. Comprende la modificación de huecos, ritmos, tratamientos o materiales, la sustitución de los elementos de cierre o sus materiales, la sustitución de los elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

#### 4.2.- OBRAS DE DEMOLICIÓN

Son aquellas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

- a) Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
- b) Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

#### 4.3.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprenden los siguientes tipos de obra:

- a) Obras de sustitución: son aquellas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.
- b) Obras de nueva planta: son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.
- c) Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construido.
- d) Obras especiales: son aquellas obras de características particulares que sólo se pueden realizar en el caso de sean exigidas por la propia Normativa aplicable, estableciéndose dos grupos:
- i) Obras de reconstrucción: son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.
- ii) Obras de recuperación tipológica: son aquellas obras de nueva edificación que deben realizarse de acuerdo con un modelo tipológico preestablecido por el planeamiento.

Estas obras vendrán impuestas en la normativa correspondiente, según casos específicos.



## **CAPÍTULO 6.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

### **Artículo 22.- LICENCIAS URBANÍSTICAS**

#### **1.- ACTOS SUJETOS**

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.
- l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.



- n) La ubicación de casas prefabricadas instalaciones similares, provisionales permanentes.
- o) La instalación de invernaderos.
- p) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.
- s) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- t) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- u) Los proyectos y actividades que deben someterse a Evaluación de Impacto Ambiental según determinan las siguientes leyes:
- Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.
  - R.D.L. 1302/1.986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.
  - R.D. 1131/1.988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del R.D.L. 1302/1.986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.
  - Ley 6/2.001, de 8 de mayo, de modificación del R.D.L. 1302/1.986, de 28 de junio, de Evaluación del Impacto Ambiental.
  - Ley 9/1.999, de 12 de junio de 1.999, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha; en concreto, lo dispuesto en los artículos 13 y 16 para la concesión de determinadas licencias o autorizaciones de ámbito municipal y lo dispuesto en el Anexo II en cuanto a la Evaluación de determinadas actividades en Zonas Sensibles.
- v) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Todo acto de aprovechamiento y uso del suelo no incluido entre éstos, deberá quedar sujeto al régimen de comunicación previa, tal y como marca el art. 157 y siguientes del TRLOTAU.



## 2.- NORMATIVA APLICABLE

Las licencias se otorgarán según las previsiones y determinaciones del TRLOTAU y lo establecido sobre uso del suelo y edificaciones en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano, así como las establecidas en los distintos planes que lo desarrollen. Así mismo, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

## 3.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido al cumplimiento de las previsiones contenidas en este Plan de Delimitación de Suelo Urbano y al cumplimiento de propietarios y promotores de las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles.

No se autorizará obra o construcción alguna contraria a las previsiones de este Plan por silencio administrativo.

## 4.- LICENCIAS DE USOS Y ACTIVIDADES

En el art. 169 y siguientes del TRLOTAU se especifica lo relacionado con los usos y actividades sujetos a obtención de licencia, así como procedimientos, plazos y trámites a seguir. También se especifica el contenido de estas licencias y la responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

## 5.- CAMBIO DE USO

Para que sea autorizado el cambio de uso de una edificación ya construida se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que quede justificada la adecuación del nuevo uso al planeamiento urbanístico. Según los informes técnicos el Ayuntamiento acordará concesión o denegación de la licencia.

## 6.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE

Según el tipo de obra a realizar se incorporará, junto con la solicitud de licencia, los documentos técnicos necesarios para describir las obras, justificar las alternativas escogidas, mostrar el resultado pretendido y presupuestar su coste.

### Obras o proyectos de urbanización:

Si son para el desarrollo íntegro de las previsiones de este Plan de Delimitación de Suelo Urbano se elaborarán Proyectos de Urbanización,



suscritos por técnico competente, con arreglo a los requisitos exigidos en los art. 67 a 70 del Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Si las obras no son para el desarrollo integral de las previsiones podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarias, suscritos por técnico competente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local.

#### Obras de nueva edificación:

Se incorporará junto con la solicitud de Licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que se describan y queden claramente definidas las obras a realizar.

#### Obras en los edificios:

Se exige proyecto, redactado por técnico competente, de las obras que por su naturaleza y envergadura sea exigible según la legislación específica aplicable.

La realización de obras en edificios que carezcan de las condiciones higiénicas establecidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstas según lo señalado.

#### Obras menores:

Con la solicitud de licencia para ejecutar este tipo de obras se presentarán croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas en la que se indiquen los materiales a emplear, cantidad y precio, debidamente firmada por el promotor y encargado de ejecutar la obra.

Se consideran obras menores, en general, aquellas que no afecten a estructura de edificios, en concreto las siguientes :

- Sustitución de carpinterías, interiores y las exteriores sin modificar los huecos en fachadas.
- Derribo y reconstrucción de tabiques.
- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras y retejados.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados y pinturas.

#### Demoliciones:

Toda obra de demolición de edificios y construcciones deberá realizarse bajo dirección facultativa adjuntando a la solicitud de licencia un proyecto redactado por técnico competente en el que queden claramente definidas las obras que se van a realizar.



## 7.- CÉDULA URBANÍSTICA

El Ayuntamiento podrá crear un documento denominado Cédula Urbanística de Terreno o Edificación acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal.

El Ayuntamiento lo podrá exigir para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios, siendo recomendable su creación para las fincas situadas donde se vaya a aplicar cualquiera de los sistemas de actuación señalados en el TRLOTAU.

Recoge las siguientes circunstancias urbanísticas:

- Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- Plan o Norma por cuyas determinaciones está afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- Clase y categoría de suelo en que se encuentre enclavada.
- Sistema de actuación aplicable.
- Uso y edificabilidad atribuida por este Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

## Artículo 23.- LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES

### 1.- ACTOS SUJETOS

En virtud del art. 84 bis de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

Cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma. En concreto, según se indica en el art. 7.3 de la Ley 17/2009 bastará la presentación de una comunicación previa o declaración responsable en los términos definidos en el art. 71 bis de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando se trate actividades comerciales y de servicios definidas en el RDL 19/2012 de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa. En concreto, según se indica en el art. 4 del RDL 19/2012, las licencias previas serán sustituidas por declaraciones responsables o bien por comunicaciones previas de acuerdo al art. 71 bis de la Ley 30/1992.

No obstante, sí será necesaria la obtención de previa Licencia Municipal para el ejercicio de aquellas actividades que afecten a la protección





del medio ambiente o del patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas, o que impliquen el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público (art. 84 bis de la Ley 7/1985).

## 2.- REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES

Para las actividades para las que sí sea necesaria la previa licencia municipal, las solicitudes cumplirán los siguientes requisitos:

- Ajustarse a lo establecido en el art. 70 y ss. de la Ley 30/1992.
- Para apertura de instalaciones deben estar suscritas por Técnicos competentes.
- Se acompañarán de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente, el patrimonio histórico-artístico, la seguridad o la salud públicas; y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

## 3.- ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre (RAMINP) y a la Normativa posterior que lo desarrolla, así como a la verificación del cumplimiento de la Ley 37/2003 del Ruido y de la Ordenanza Municipal de Ruido/Medio Ambiente aplicable.

Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no podrán dar comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia.

En aplicación del art. 84.1.d de la Ley 7/1985, los servicios técnicos municipales efectuarán el control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma, y la efectividad de las medidas correctoras instaladas.

De conformidad con el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura de industria o actividad, si fuera procedente.





## **Artículo 24.- CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

### **1.- DEBER DE CONSERVACIÓN**

Los propietarios deberán conservar sus edificios, según lo establecido en el TRLOTAU en sus art. 137. Así mismo, se someterán a inspecciones periódicas en los términos señalados por el art. 138 del TRLOTAU.

### **2.- BIENES INVENTARIADOS**

En los edificios y conjuntos declarados o sujetos a expediente de declaración como Bienes de Interés Cultural, cualquier actuación deberá ajustarse a lo establecido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

También deberán cumplir las determinaciones que se establecen tanto en la Ley 16/1.985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 4/1990 del Patrimonio Histórico de Castilla - La Mancha.

Los edificios y conjuntos recogidos como Bienes de Relevancia Local por este planeamiento deben cumplir igualmente lo establecido en el CAT.

## **Artículo 25.- DECLARACIÓN DE RUINA**

### **1.- CONCEPTO Y REQUISITOS**

Se declarará la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos del art. 139 del TRLOTAU.

- Cuando el coste de las obras necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
- Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.



Es competencia del Ayuntamiento la de declarar la situación legal de ruina de cualquier construcción o edificación.

## **2.- OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS**

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, constituye para los propietarios las obligaciones establecidas en el art. 139 del TRLOTAU.

## **3.- ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

El Ayuntamiento, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución para la realización de las obras permitidas, según las Normas de Protección y la legislación aplicable, todo ello según las determinaciones establecidas en los art. 140 y 141 del TRLOTAU.

## **4.- RUINA FÍSICA INMINENTE**

Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde podrá disponer de todas las medidas precisas por su solución, de acuerdo a lo establecido en el art. 142 del TRLOTAU.

## **Artículo 26.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

### **1.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA**

Es función del Ayuntamiento dentro del término municipal, y subsidiariamente de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, la de inspeccionar las actividades territoriales y urbanísticas, pudiendo dictar órdenes de ejecución de dichas actividades con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación, de acuerdo con las determinaciones recogidas en los art. 174 a 176 del TRLOTAU.

### **2.- LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

Toda edificación, construcción e instalación y operación y actividad considerada por la ordenación territorial y urbanística como clandestina y



aquellas otras actuaciones catalogadas como ilegales, se podrán legalizar de acuerdo a las determinaciones recogidas en los art. 177 a 182 del TRLOTAU.

### 3.- LAS INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS

La vulneración de las prescripciones contenidas en estas Normas y sus Ordenanzas así como en el TRLOTAU tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello independientemente de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas y su sanción se regularán y regirán conforme a lo prescrito en el TRLOTAU en los art. 183 a 198.

**DILIGENCIA:** El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. .  
Fdo.: El Secretario



## **TÍTULO II: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.** **CONDICIONES GENERALES**

El presente título II incluye determinaciones que forman parte de la ordenación estructural (OE).

### **CAPÍTULO 1.- TIPOS DE USOS**

Se consideran los siguientes tipos de usos (con arreglo a lo señalado en la disposición preliminar 14 del TRLOTAU):

**USO PERMITIDO:** Es aquél que reconoce expresamente este planeamiento en cualquiera de los títulos del presente documento.

**USO GLOBAL:** El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

**USO PORMENORIZADO:** El correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, u otros análogos).

**USO MAYORITARIO:** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo. En un solar edificable, el uso que el planeamiento define como principal, sin perjuicio de que puedan establecerse otros usos compatibles, que puntualmente puedan superar en edificabilidad al principal (computada respecto al total permitido en la parcela).

**USO COMPATIBLE:** Es aquel que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el uso mayoritario de la actuación.

La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación. En ausencia de restricciones, el uso compatible podrá consumir el 100% de la edificabilidad permitida en un determinado solar.





Caso de situarse en un mismo edificio, el uso compatible se situará siempre en plantas inferiores a las del uso residencial.

Al uso compatible le serán de aplicación las mismas condiciones morfológicas y tipológicas de la edificación que al uso principal o mayoritario del ámbito en el que se encuentre. Incluso en el caso de que el uso compatible alcance el 100% de la edificabilidad permitida en un determinado solar, la edificación mantendrá la misma tipología que las edificaciones del ámbito destinadas al uso mayoritario. Se plantea la salvedad del uso dotacional de titularidad pública, que siempre podrá adoptar la ordenanza tipológica que le corresponda, aun cuando no estuviera prevista en los planos de ordenación.

Aquellos usos compatibles que puedan ocasionar molestias a los vecinos (ya sean del mismo edificio o de edificios próximos), tendrán que adoptar las medidas correctoras en la edificación que la oportuna licencia especifique, en la que se indicarán parámetros objetivos a cumplir (nivel máximo de ruido medido en la vía pública, por ejemplo), basados en las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Municipales. La entrada en vigor de la licencia quedará supeditada entonces a la comprobación de la efectividad real de las medidas propuestas, pudiéndose suspender sus efectos en tanto en cuanto no se alcance el objetivo exigido. Si se trata de un uso o una actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa (señaladas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, RAMINP) y no es posible adoptar medidas correctoras que sean realmente eficaces, la actividad sólo podrá autorizarse en algún polígono industrial, o excepcionalmente, en suelo rústico a más de 2.000 m de cualquier núcleo de población, aunque en estos casos también será necesario adoptar medidas correctoras.

**USO PROHIBIDO:** Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y secundarios.



## CAPÍTULO 2.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN

### Artículo 27.- USOS EN SUELO RÚSTICO

Se consideran usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico (SR) los establecidos en el artículo 11 del RSR, con todos los usos pormenorizados correspondientes, definidos en dicho artículo:

1. Usos adscritos al sector primario.
2. Uso residencial familiar.
3. Usos dotacionales de titularidad pública.
4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.
5. Actividades asociadas a los anteriores usos.

Se consideran usos prohibidos los restantes que no se contemplan en el apartado anterior.

En los terrenos clasificados como **suelo rústico de reserva** podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en estas normas, todos los usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados definidos.

En los terrenos clasificados como **suelo rústico no urbanizable de especial protección**, serán de aplicación los indicados como usos permitidos en las normas de aplicación de cada categoría, definidas en el capítulo 3 del Título IV de las presentes normas. A continuación se describen cada uno de estos usos.

#### 1.- USOS ASOCIADOS AL SECTOR PRIMARIO

- a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.
- b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular :





- Almacenes de materias primas y aperos
- Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado
- Otras construcciones relacionadas con las actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etc.
- Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícolas
- Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética

Se entenderán incluidas 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.

## 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, aun 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 incluidas 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.

## 3.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

Son las obras o instalaciones requeridas por infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en 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.

#### 4.- USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA

Se entiende por este uso la utilización del suelo rústico para establecer sobre el mismo las infraestructuras, servicios y equipamientos necesarios que sean de titularidad privada, según lo previsto en el artículo 11 apartado 4.c) del Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998 de 4 de junio aprobado por Decreto 242/2004, de 27-07-2004 (RSR).

##### a) USOS INDUSTRIALES :

1.a) Actividades extractivas y mineras, entendiéndose por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

2.a) Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen instalarse en suelo rústico.

3.a) 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) USOS TERCARIOS :

b.1) Usos comerciales: establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca

b.2) Usos hosteleros y hoteleros: establecimientos hoteleros y hosteleros; campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; establecimientos de turismo rural.

b.3) Uso recreativo : centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

##### c) USOS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS :

c.1) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

c.2) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.



Dentro de éste uso identificamos las energías Renovables: son aquellas actividades que supongan la implantación de instalaciones cuyo fin sea el aprovechamiento de algún tipo de energía renovable, entendiendo como tales la energía solar y la energía eólica para transformarla en energía eléctrica. Se establecen tres categorías para estos casos:

- Categoría 1ª: Huertos solares o similares, es decir, instalaciones de paneles fotovoltaicos que tienen como objetivo el aprovechamiento de la energía solar para su conversión en energía eléctrica a gran escala.
- Categoría 2ª: Parques eólicos. Instalaciones formadas por varios aerogeneradores que aprovechan la energía eólica para transformarla en energía eléctrica.
- Categoría 3ª: Centrales termosolares. Consisten en la instalación de paneles solares que aprovechan la energía solar para calentar fluidos que mediante un ciclo termodinámico generarán electricidad al mover un alternador.

- c.3) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
- c.4) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
- c.5) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
- c.6) Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
- c.7) Estaciones aisladas de suministro de carburantes
- c.8) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, 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.

### **Artículo 28.- USOS EN SUELO URBANO**

Los usos que pueden realizarse en suelo urbano (SU) son los definidos en el Anexo I del RP, con todos los usos pormenorizados correspondientes, definidos en dicho anexo:

1. Residencial (R).
2. Terciario (T).
3. Industrial (I).





#### 4. Dotacional (D).

##### 1.- USO RESIDENCIAL (R)

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados y categorías asociadas:

###### Categoría 1ª → Uso Residencial Unifamiliar (RU)

Conformado por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

Se distinguen las siguientes subcategorías:

- 1ª A: Edificación en manzana cerrada (EMC).
- 1ª B: Edificación en manzana abierta (EMA).
- 1ª C: Edificación aislada exenta (EAE).
- 1ª D: Edificación aislada adosada (EAA).
- 1ª E: Edificación en tipología específica (ETE).

###### Categoría 2ª → Uso Residencial Plurifamiliar (RP)

Formado por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

Subcategorías:

- 2ª A: Edificación en manzana cerrada (EMC).
- 2ª B: Edificación en manzana abierta (EMA).
- 2ª C: Edificación aislada exenta (EAE).
- 2ª D: Edificación aislada adosada (EAA).
- 2ª E: Edificación en tipología específica (ETE).

###### Categoría 3ª → Uso Residencial Comunitario (RC)

Aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Subcategorías :

- 3ª A: Edificación en manzana cerrada (EMC).
- 3ª B: Edificación en manzana abierta (EMA).
- 3ª C: Edificación aislada exenta (EAE).
- 3ª D: Edificación aislada adosada (EAA).



3ª E: Edificación en tipología específica (ETE).

Categoría 4ª → Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

Subcategorías :

4ª A: Edificación en manzana cerrada (EMC).

4ª B: Edificación en manzana abierta (EMA).

4ª C: Edificación aislada exenta (EAE).

4ª D: Edificación aislada adosada (EAA).

4ª E: Edificación en tipología específica (ETE).

## 2.- USO TERCIARIO (T)

Comprende el uso que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC).
- Hotelero y hostelero (TH).
- Oficinas (TO).
- Recreativo (TR).

### a. USO COMERCIAL (TC)

Aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

También se considerarán usos comerciales los autoservicios y aquellos locales destinados a actividades artesanales, con predominio del aspecto comercial.

Dentro del uso comercial se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª : Locales comerciales en edificios de uso exclusivo.





- Categoría 2ª : Locales comerciales en edificios de otro uso.

**b. USO OFICINAS (TO)**

Comprende los edificios y locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, destinados a oficinas y despachos particulares de cualquier clase.

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos profesionales y oficinas localizados en cualquier planta de la edificación principal.
- Categoría 2ª. Despachos profesionales y oficinas localizados en edificio exclusivo.

Los locales de categoría 1ª en caso de ocupar plantas superiores a plantas de viviendas deberán contar con autorización de la comunidad de vecinos.

**c. USO HOTELERO Y HOSTELERO (TH)**

Comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y que se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparta-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles, centro de vacaciones escolares o similares así como sus actividades complementarias, como Bares y Restaurantes.

Se clasifican en las siguientes clases y categorías:

**Clase A: Hospedaje:**

- Categoría 1ª. Pequeño hotel o pensión.
- Categoría 2ª. Hotel de 30 a 60 habitaciones.
- Categoría 3ª. Hotel con más de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie total en la suma de todas sus plantas o más de 60 habitaciones.

**Clase B: Hostelero de servicios:**

- Bares y restaurantes. Suministro de comidas y bebidas para consumo en el local.

Las situaciones de las instalaciones antes referenciadas serán las siguientes:

- Situación 1ª: En planta baja y/o en las plantas superiores de un edificio destinado al uso característico residencial.
- Situación 2ª: En planta sótano o semisótano, baja o primera planta de un edificio.
- Situación 3ª: En edificio exclusivo.



### 3.- USO INDUSTRIAL (I)

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, almacenamiento o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- Productivo (IP).
- Almacenaje (IA).

#### i. USO INDUSTRIAL PRODUCTIVO (IP)

Comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales y bienes de consumo, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se consideran las siguientes categorías, en función de la actividad realizada:

##### Categoría 1ª) Industrias manufactureras.

Son las dedicadas al tratamiento de productos industriales no directamente relacionados con el sector primario. Incluye actividades manufactureras de todo tipo, empresas relacionadas con el sector de la construcción, reparación y fabricación de vehículos y maquinaria. Se distinguen tres subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

1ªA : Industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles con él. La potencia instalada será inferior a 20 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 50 dB(A).

1ªB : Industria compatible con la vivienda, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa. La potencia instalada será inferior a 100 C.V. y el nivel sonoro interior inferior a 70 dB(A).

1ªC : Industrias incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias (vibraciones, ruidos y olores) o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo y necesite una ubicación dentro de los polígonos industriales. El nivel sonoro interior será inferior a 90 dB(A).





1ªD : Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

### Categoría 2ª) Industrias agropecuarias.

Son las relacionadas directamente con el sector primario, por ejemplo: elaboración, envasado y manipulación de productos alimenticios y bebidas, proceso de productos agrícolas, tratamiento de carnes y otros productos ganaderos, estabulación de ganado, producción de tabaco, proceso de maderas y otros productos forestales (sin incluir la fabricación de muebles, que se considera manufacturera), producción de piensos, abonos y otros productos químicos utilizados en el sector primario. Se distinguen dos subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

2ªA : Industrias agropecuarias compatibles con el uso residencial, así como con el resto de usos industriales, terciarios y dotacionales. Se excluyen expresamente las ganaderas, así como aquellas actividades insalubres, nocivas y peligrosas. Se permiten actividades molestas siempre y cuando se adopten medidas correctoras.

2ªB: industrias agropecuarias muy molestas, ya sea por ruidos, vibraciones u olores, en las que no sea posible la adopción de medidas correctoras eficaces.

Adicionalmente, según su tamaño se divide en estos tres grupos:

- d) Grupo I Industria grande: con superficies de parcelas superiores a 7.000 metros cuadrados.
- e) Grupo II Industria media: con superficie de parcela comprendida entre los 3.250 metros cuadrados y los 7.000 metros cuadrados.
- f) Grupo III Industria ligera: con superficies de parcela entre 500 metros cuadrados y 3.250 metros cuadrados.

## **ii. USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE (IA)**

Comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. También se incluyen el almacenaje de los productos agrícolas (no ganaderos) así como el espacio destinado a la guarda de maquinaria agrícola necesaria para la recolección o primera transformación de los mismos. Por otro lado, se incluyen en este uso los espacios destinados a la detención prolongada de vehículos, asociados al uso residencial.

Se incluyen en este uso pormenorizado, las siguientes categorías:





### Categoría 1ª) Almacenaje industrial.

Propiamente dicho, es el que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Se distinguen tres subcategorías según su grado de molestia al uso residencial:

- 1ªA: almacenes dependientes de talleres artesanales o de pequeñas instalaciones no molestas, totalmente compatibles con el uso residencial.
- 1ªB: almacenes compatibles con el uso residencial tras la adopción de fuertes medidas correctoras que generen un reducido nivel de tránsito y en ningún caso relacionados con industrias insalubres, nocivas o peligrosas. Pueden estar localizados en contigüidad con el uso residencial.
- 1ªC: almacenes incompatibles con el uso residencial por las molestias propias o por las derivadas de su implantación, necesariamente ubicados dentro de polígonos industriales, y alejados de núcleos residenciales.

### Categoría 2ª) Almacenaje agropecuario

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a acoger las instalaciones de guarda de maquinaria y aperos de labranza, almacenamiento y manipulación de productos agrarios y la industria familiar agroalimentaria al servicio exclusivo de la vivienda.

2ªA: almacenes agrícolas no molestos, compatibles con el uso residencial. Se excluyen expresamente los ganaderos, así como aquellas actividades insalubres, nocivas y peligrosas. Se permiten actividades molestas siempre y cuando se adopten medidas correctoras.

2ªB: almacenes agropecuarios muy molestos, ya sea por ruidos, vibraciones u olores, en los que no sea posible la adopción de medidas correctoras eficaces.

### Categoría 3ª) Almacenaje de vehículos: garaje.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja y/o sótanos de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela. A su vez, se distinguen las siguientes subcategorías en función de su localización:

- 3ª A: Anejo a viviendas o edificios independientes.
- 3ª B: En planta baja, sótano o semisótano de edificios de cualquier uso.
- 3ª C: En parcelas interiores y patios de manzana



#### 4.- USO DOTACIONAL (D)

Es el uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, el enriquecimiento cultural, la salud y el bienestar, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Comunicaciones (DC)
- Zonas verdes (DV).
- Equipamientos (DE).

##### 4.1.- USO DE COMUNICACIONES (DC):

Aquél que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

Los espacios destinados al viario público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

##### 4.2.- USO DE ZONAS VERDES (DV):

Comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las zonas verdes públicas se estará a lo dispuesto en el apartado 24.1. y 24.2. del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004):

- Áreas de Juego (AJ): teniendo una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, permiten inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro.
- Jardines (J): teniendo una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, permiten inscribir en ellas un círculo de 30 metros de diámetro.
- Parques (P): teniendo una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>, permitir inscribir en ellas un círculo de 100 m de diámetro.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

##### 4.3.- USO DE EQUIPAMIENTOS (DE):

Aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.



En este sentido y dentro de este uso pormenorizado se pueden distinguir los siguientes equipamientos:

Clase A) Uso de Infraestructuras – servicios urbanos (DEIS):

Equipamientos destinados a las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios. Se incluyen aquí las instalaciones para el mantenimiento del estado de los espacios públicos (servicios de limpieza y similares) además de los mercados de abastos y centros de comercio básico mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (matadero municipal, etc.).

Clase B) Uso Educativo (DEDU):

Equipamientos destinados a las actividades vinculadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, incluyendo las enseñanzas no regladas y la investigación, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Clase C) Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

Son aquellos equipamientos destinados a la formación intelectual, cultural y religiosa de las personas, conservando y transmitiendo el conocimiento (iglesias, bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales, etc.). También se incluyen aquí aquellos equipamientos destinados a la expansión deportiva de las personas.

Ambos tipos de equipamientos pueden tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se subdivide en 3 categorías:

- 1ª Cultural (D-CU): bibliotecas, museos, centros de internet, salas de exposiciones.
- 2ª Deportivo (D-DE): polideportivos al aire libre o cubiertos, piscinas, pabellones.
- 3ª Religioso (D-RE): iglesias, capillas, ermitas.

Clase D) Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Aquellos equipamientos destinados a las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los



destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

Clase E) Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

Comprende los equipamientos destinados a las actividades de asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se excluyen de este tipo de equipamientos los destinados a la prestación de servicios de asistencia médica o quirúrgica en despachos profesionales.



## **CAPÍTULO 3.- OBRAS PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS**

### **Artículo 29.- SUELO RÚSTICO**

Se permitirá toda obra de nueva edificación que sea inherente al uso que se vaya a dar en la zona, salvo obras de ampliación si la construcción no es la propia del uso establecido.

Se permiten las obras de demolición, tanto total como parcial.

Si el uso de la construcción es el propio según la clasificación de la zona, en los edificios se podrán realizar obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y obras exteriores. En cambio, si la construcción se encuentra fuera de ordenación se autorizarán únicamente obras de conservación si es una situación totalmente incompatible y obras de conservación, acondicionamiento y obras exteriores, si la situación es parcialmente incompatible.

### **Artículo 30.- SUELO URBANO**

Cuando el uso que se vaya a dar sea el característico, compatible, condicionado o complementario, se permitirá toda obra de nueva edificación y obras en los edificios. Las obras de demolición total se permitirán si los edificios de la misma parcela pueden seguir funcionando independientemente.

Cuando la situación se encuentre fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en el Título I de las presentes Normas Urbanísticas, tanto para las situaciones totalmente incompatibles como para las parcialmente incompatibles.



## TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

El presente título III del documento 5 del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) tiene por objeto establecer las condiciones que deben cumplir las construcciones y edificaciones, en función del uso previsto en ellas y de la clase de suelo sobre la que se ubiquen. Por lo tanto, estas determinaciones forman parte de la ordenación estructural (OE).

### CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES

Las Condiciones Generales de Edificación establecen las limitaciones físicas a que han de ajustarse las edificaciones por sus propias características y por su relación con el entorno, así como las condiciones técnicas, de seguridad, de habitabilidad y estéticas.

A continuación establecemos una serie de definiciones de los términos que aparecen en los apartados posteriores:

Alineación exterior: Es la línea que define el límite entre las parcelas edificables y los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineación interior: Es la línea que define el límite entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela.

Altura de cornisa: Es la distancia desde la rasante hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta permitida (ático retranqueado no cuenta).

Altura máxima de la edificación: La altura máxima de los edificios vendrá definida por el número de plantas edificables y/o por la altura de cornisa en metros, debiendo cumplirse ambas condiciones simultáneamente.

Altura máxima de cumbrera: La máxima altura que puede alcanzar el edificio incluidos todos los elementos de cubierta del mismo.

Altura de planta: 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: La distancia entre la cara del pavimento y la inferior del techo de la planta considerada.





**Ático:** Planta que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma.

**Azotea:** Es la cubierta llana de un edificio, dispuesta para poder andar por ella. La azotea sólo se considera transitable para mantenimiento.

**Balcón:** Parte de forjado de planta visitable que sobresale de la línea de fachada desde cualquier estancia y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar.

**Balcón corrido:** El que comprende varios huecos de una fachada.

**Características morfológicas:** Se define así a la composición volumétrica general del edificio, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general y la configuración de sus plantas.

**Edificabilidad:** Se designa con este nombre el valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la cifra absoluta del total de metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de las superficies computables de todas las plantas), o por la relativa, en metros cúbicos o metros cuadrados construidos (suma de todas las plantas) respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate.

**Envolvente de un edificio:** Está constituida por todas sus fachadas y cubiertas, excluidas aquellas que delimitan patios cerrados y no cubiertos con superficie inferior al cincuenta por ciento (50 %) de la exigida para ellos por la Normativa del Plan General.

**Fondo máximo edificable:** Es la distancia entre la alineación exterior y la interior, y sirve para delimitar el espacio ocupable por la edificación, sin perjuicio de la adopción de retranqueos.

**Garaje:** Se denomina garaje a un espacio edificado dedicado al aparcamiento de vehículos.

**Linderos:** Son las líneas perimetrales que definen una parcela.

**Línea de edificación:** Es la proyección horizontal definida por el o los planos de fachada y las medianerías.

**Medianería:** Es la pared común a dos casas u otras construcciones contiguas. También se denomina así a la cerca, vallado o seto vivo común a dos predios rústicos o urbanos que deslinda.

**Parcela:** Se califica como parcela el suelo, urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme al presente planeamiento.

**Plano de fachada:** Es el plano vertical trazado paralelamente a la directriz de las alineaciones, que contiene en su interior todos los elementos





constructivos del alzado del edificio. No se considerarán los salientes ni vuelos en la misma.

**Planta de piso:** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

**Rasante:** es la cota o altura de referencia determinada para cada parcela. Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales, y en su defecto, a las reales o actuales que para una parcela específica o para una parte o la totalidad del núcleo urbano estén contenidas en las presentes Normas o sean señaladas, en su defecto, por el Ayuntamiento.

**Retranqueo:** Es el valor obligado medido en metros de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de la parcela. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

**Retranqueo parcial:** Es el retranqueo frontal permitido que afecta solo a una parte de la edificación respecto a la alineación correspondiente desde la que se retranquea. De esta manera la edificación no estará completamente retranqueada del lindero frontal, sino que una parte de la misma estará alineada a vial, ya que tendrá una parte de la fachada coincidente con el plano de la alineación.

**Separación entre edificios:** Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía. Se tomará dicha medida perpendicularmente a la línea de fachada en el punto en que dicha línea se encuentre más próxima a la del edificio con respecto al cual se efectúa la medición.

**Superficie construida por planta:** Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada (o considerando los ejes de medianerías en el caso de edificaciones adosadas), excluidas de ésta las zonas establecidas en estas normas urbanísticas, en la cuantía correspondiente.

**Superficie construida (total):** Es la resultante de la suma de las superficies construidas en todas las plantas, según las especificaciones del punto anterior.

**Terraza:** Cubierta plana y transitable, abierta al exterior al menos por uno de sus lados y dotado de algún sistema de protección tipo barandas, petos o similar.

**Viviendas pareadas en hilera:** grupo de viviendas que se encuentran adosadas entre ellas al menos por una de las paredes laterales con la vivienda contigua.

**Viviendas adosadas en hilera:** grupo de viviendas que se encuentran adosadas entre ellas por las dos paredes laterales con la vivienda contigua.



## **CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO**

### **Artículo 31.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las condiciones generales indicadas en este apartado serán de aplicación al suelo rústico (SR) en todas sus categorías. Todo ello sin perjuicio de que la normativa específica a aplicar a la categoría de suelo rústico que proceda pueda exigir otras más restrictivas. Así mismo, se complementan con las determinaciones establecidas por las Ordenanzas Municipales de la Edificación.

### **Artículo 32.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES GENERALES**

Con carácter general, serán de aplicación cuantas determinaciones se incluyan en la normativa urbanística y sectorial vigente, así como en la presente normativa urbanística del Plan.

En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales. En particular, las viviendas y explotaciones ganaderas deberán disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales.

En particular, serán de aplicación las condiciones generales señaladas en los art. 15 y 16 del RSR.

Las actividades asociadas a los usos señaladas en el art. 11.5 del RSR se entenderán siempre autorizadas si el uso principal al que están asociadas se ha autorizado previamente.

De acuerdo al Art. 16 del Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico, todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse en todo caso, a siguientes reglas :

- No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos
- Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.



- No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por las Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.
- Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

### **Artículo 33.- CONDICIONES DE LA UNIDAD RÚSTICA PARA SER EDIFICABLE**

Se considera que una finca o unidad rústica es edificable si su superficie es superior a la mínima establecida en esta normativa para implantar un determinado uso o actividad.

### **Artículo 34.- REQUISITOS PARA LA DIVISIÓN, SEGREGACIÓN O PARCELACIÓN.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 19.4. del Título I de las presentes Normas Urbanísticas.



## Artículo 35.- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

Las condiciones que determinan la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 10 del RSR.

Estas condiciones de no formación de núcleo de población no aplicarán en el caso de núcleos rurales de arquitectura tradicional preexistentes, que serán regulados por una normativa específica que se incluye en otro apartado de estas normas.

### 1.- RETRANQUEOS

De acuerdo con lo señalado en el artículo 16.a del RSR las edificaciones en suelo rústico tendrán el carácter de aisladas.

Por otra parte, aplicando el artículo 16.b del RSR, las edificaciones se retranquearán a linderos 5 m como mínimo, y 15 m respecto del eje de caminos o vías de acceso.

### 2.- FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

En particular, de acuerdo al art. 9.d y al art 10 del RSR, el Plan establece las condiciones objetivas para evitar la formación de nuevos núcleos de población. Sólo se autorizará la edificación en suelo rústico bajo la siguiente condición:

- 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).
- La distancia mínima a suelo urbano o urbanizable, será de 200 m.
- No se incluirá una nueva edificación si existen tres o más edificaciones pertenecientes a diferentes unidades rústicas, sin incluir la nueva construcción, en un círculo de radio 150 m con centro en una de las edificaciones ya mencionadas.

## Artículo 36.- CONDICIONES DE VOLUMEN

### 1.- SUPERFICIE

Se entiende por edificación la construcción o edificio hecho con materiales resistentes para albergar a personas, animales, cosas o actividades o usos descritos en el título II del presente documento, tales como garaje, oficinas, naves, viviendas, etc...



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.

Esta superficie máxima para cada caso, se establece en el presente título del presente documento.

Se autoriza la construcción de casetas de aperos para almacenaje de pequeño material, de acuerdo a las condiciones establecidas en este Título III, del presente documento, definidas de acuerdo a las Instrucciones Técnicas de Planeamiento de Suelo Rústico.

## 2.- 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 el apartado siguiente de este documento.

Como norma general, de acuerdo al artículo 16.2.c del RSR, no se permiten construcciones de altura de cumbrera superior a los 8,50 m, ni de altura de cornisa superior a 7,00 m, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente. El número máximo de plantas es de 2.

## Artículo 37.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

En general a la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollen proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/81/CE y en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2006, en su Documento Básico HE1 (Limitación de la Demanda Energética). También se llevará a cabo la implementación de un procedimiento de certificación energética (CALENER), pretendiendo hacer, de esta forma efectiva, la transposición de la Directiva 2002/91/CE.

Las infraestructuras necesarias (ya sea conexión a red general o implantación de sistema autónomo) correrán a cargo del propietario (art. 15.2 del RSR), no estando el Ayuntamiento obligado a prestar servicios públicos urbanos en suelo rústico.



## 1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente. Para otros usos la demanda de agua (o su innecesariedad) y su calidad deberá quedar justificada en la documentación técnica a adjuntar a la solicitud de licencia correspondiente.

En el caso de edificaciones de vivienda la dotación mínima será de 200 litros por habitante y día y máxima de 250 litros por habitante y día.

Las concesiones directas de agua son competencia de la Confederación Hidrográfica, por lo que requieren la correspondiente concesión administrativa y su otorgamiento está supeditado a la disponibilidad del recurso.

Para otros usos y con el fin de evitar un mal uso del agua que proviene de la infraestructura pública de abastecimiento, la demanda de agua deberá quedar justificada mediante un estudio técnico suscrito y visado por el colegio oficial correspondiente en el que la condición de caudal y potabilidad deberán establecerse en función del tipo de actividad, quedando no obstante supeditado al suministro de agua municipal no domiciliario a la aprobación municipal, pudiendo ser denegado dicho suministro si concurra alguna causa de interés público y/o social.

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, extremo este que deberá quedar justificado igualmente por estudio técnico suscrito y visado por el colegio oficial correspondiente.

## 2.- SANEAMIENTO

Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes, previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera.

Queda prohibido el vertido de aguas residuales sin depurar al medio.

El punto de tratamiento y/o depuración no se permitirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas.

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 ciento 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.

En particular las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales.

### **3.- ACCESO RODADO A LAS EDIFICACIONES**

Se evitará 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.

## **Artículo 38.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y CONSTRUCTIVAS**

### **1.- CONDICIONES GENERALES**

Con carácter general se protegerá el medio ambiental cultural y natural (art. 195 del TRLOTAU):

- 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.

### **2.- COMPOSICIÓN**

Las construcciones deberán adaptarse y armonizarse 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. Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminadas, con empleo de formas y materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona, y que





favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

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. 54 a 60 de la Ley, así como en el título IV 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.

### 3.- 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 a la tipología edificatoria tradicional de la zona.

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

### 4.- 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 50 cm.

El material de cobertura será preferentemente la teja cerámica perfil árabe ( al menos en los aleros ) o mixta y color rojo. Se podrá sustituir por la teja de hormigón siempre que ésta presente el mismo perfil y color que la cerámica. En caso contrario deberá justificarse su adecuación al entorno.

No se permitirá el uso de chapa en cubiertas, salvo que se justifique convenientemente en función de su acabado superficial. Nunca se permitirá en su color.

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.

## 5.- CERRAMIENTO DE FINCAS

Los cierres de fincas podrán hacerse con malla metálica o malla ganadera, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,50 m. También podrán hacerse con cualquier tipo de obra de fábrica o mampostería cuya altura no puede sobrepasar 2,50 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 2,50 m.

A ambos lados de los caminos se establece la línea límite de vallado para materiales no opacos y carentes de cimentación en 5 m medidos en horizontal desde el lindero. Si los elementos de los vallados fuesen opacos, rígidos o con cimentación, el vallado se situará a una distancia mínima de 15 m, medidos en horizontal desde el eje del camino.

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.

## 6.- 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, en explotaciones mineras o de extracción de áridos u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a 3 metros y las pendientes no podrán diferir en más del 30% la del terreno natural.

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.

## 7.- CARTELES Y ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN

Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo las oficiales y los



que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones que no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

Queda prohibida la publicidad pintada o situada sobre elementos naturales.

### **7.1.- REFORMA O REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES**

Se permitirá la reforma o rehabilitación de edificios existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de facha o cubierta.

La reforma o rehabilitación 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 reforma o rehabilitación 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.

## **Artículo 39.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO RÚSTICO**

Las condiciones de edificación según el uso en suelo rústico, deberán cumplir lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento (ITP SR). En general, además de las condiciones expresadas en este apartado, se tendrán en cuenta las definidas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación, que también forman parte de la normativa urbanística del Plan.

Por otra parte, las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (señaladas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, RAMINP), podrán autorizarse excepcionalmente en suelo rústico, siempre que no sea posible su ubicación en algún polígono industrial, y lo hagan a una distancia superior a 2.000 m de cualquier núcleo de población, con la condición de que adopten las medidas correctoras en la edificación que indique la oportuna calificación urbanística y/o la licencia de actividad.

## **1.- USOS ASOCIADOS AL SECTOR PRIMARIO**

Dependiendo de la obra, construcción e instalación a realizar, se comprobará si está incluida o no dentro de los anejos de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental



en Castilla La Mancha, y en caso de estarlo será necesario realizar un Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a lo establecido en esta ley, siendo uno de los propósitos de éste estudio el de justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente.

Ya se definió en el título II, los usos pormenorizados permitidos en este uso.

Según sus características propias las edificaciones y construcciones deberán atenerse a las siguientes condiciones:

### 1.1.- ALMACENES

En esta categoría se incluyen almacenes de materias primas y aperos.

#### **- Edificaciones para guarda de aperos de labranza:**

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico (ITP), estos almacenes podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido por la ITP, el presente planeamiento define las siguientes determinaciones para este tipo de edificaciones en suelo rústico :

Número máximo de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	2,70 m
Altura máxima cumbrera	4,00 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m

#### **- Almacenes vinculados a la actividad agrícola destinados al acopio depósito de materias primas (naves agrícolas).**

De acuerdo con la ITP estos almacenes podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca



Aparte de lo establecido por la ITP, el presente planeamiento define las siguientes determinaciones para este tipo de edificaciones en suelo rústico:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima ( $m^2t/m^2s$ )	0,15
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m.
Altura máxima cumbrera	8,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero	10,00 m
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	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.

### 1.2.- INSTALACIONES GANADERAS

En esta categoría se incluyen granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.

De acuerdo con la ITP, éstos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada por la edificación	10 % de la superficie total de la finca	

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m.
Altura máxima cumbrera	8,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero	10,00 m.
Retranqueo mínimo a eje de caminos y vías de acceso	15,00 m.

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 (RAMINP) y a la Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la



Atmósfera. 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.

Los cobertizos no podrán tener cerrados sus paramentos.

Están permitidos los abrevaderos.

### 1.3.- OTRAS CONSTRUCCIONES

En esta categoría se incluyen otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, ...

#### **- Invernaderos y viveros**

De acuerdo con la ITP, éstos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo 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 eje de caminos o vías de acceso	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.

En caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, éstas cumplirán las mismas condiciones establecidas que para los almacenes vinculadas a la actividad agrícola a excepción de su superficie que será del 10 % de la ocupada en el invernadero.

### **Naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas.**

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

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, éstos podrán instalarse en parcelas que deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

Aparte de lo establecido anteriormente, las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

Número máximo de plantas	2
Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,20
Altura máxima cerramientos verticales	8,00 m.
Altura máxima cumbrera	10,00 m.
Retranqueo mínimo a lindero	10,00 m.
Retranqueo mínimo a eje de caminos	15,00 m.

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

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.

Los tipos de construcciones e instalaciones no establecidos en este último apartado (relacionadas con la actividad agrícola y ganadera, y con actividades primarias con carácter análogo), cumplirán en todo caso lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico y en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación en cada caso.

### **- Otras construcciones**

Los tipos de construcciones e instalaciones no establecidos en este último apartado (relacionadas con la actividad agrícola y ganadera, y con actividades primarias con carácter análogo), cumplirán en todo caso lo establecido en la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico y en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación en cada caso.

#### 1.4.- CONSTRUCCIONES FORESTALES O SILVÍCOLAS

Deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental (Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha, Ministerio de Medio Ambiente, etc.).

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	20.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada por la edificación	10 % de la superficie total de la finca	

No obstante lo establecido en los apartados anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario (tanto en el uso agropecuario como en el uso forestal) siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos :

- Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura o de la Consejería de Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.



- Que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura o Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

### 1.5.- CONSTRUCCIONES CINEGÉTICAS

Deberán someterse a las condiciones que para las mismas hayan establecido los organismos competentes en materia forestal y medioambiental (Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha, Ministerio de Medio Ambiente, etc.).

De acuerdo con la Instrucción Técnica de Planeamiento en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	20.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % de la superficie total de la finca

No obstante lo establecido en los apartados anteriores, podrán realizarse obras, construcciones e instalaciones en fincas de menor superficie mínima y con mayor porcentaje de ocupación máxima en las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con el sector primario (tanto en el uso agropecuario como en el uso forestal) siempre y cuando se den de modo concurrente los siguientes requisitos:

- Que exista informe previo de la Consejería de Agricultura o Medio Ambiente que, de manera expresa y justificada para cada caso particular, indique la conveniencia de modificar las limitaciones impuestas debido a exigencias de la actividad agraria y señale la superficie de parcela y porcentaje de ocupación que se estimen necesarios.
- Que el órgano competente para emitir la calificación o la licencia urbanísticas apruebe expresamente la reducción de la superficie y el aumento del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería de Agricultura o Medio Ambiente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

## 2.- USO RESIDENCIAL

### Normas generales:

Las edificaciones de vivienda familiar deberán cumplir las Condiciones Generales de Edificación en suelo rústico y las fijadas en el art. 20 del RSR.



Dependiendo la actividad a la que se hallen vinculadas serán de aplicación las normas correspondientes a ésta.

En este supuesto, la vivienda no podrá construirse con tipología de vivienda colectiva o multifamiliar y para su autorización deberá justificar su vinculación con la explotación.

Por tanto se permitirán viviendas unifamiliares, ya estén vinculadas a explotación agrícola o no, en los siguientes términos:

*1.- Vivienda unifamiliar aislada no vinculada a ninguna actividad.*

Se considera vivienda unifamiliar aislada la definida en el art. 11.2 del RSR.

De acuerdo con el art. 5 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	30.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada por la edificación		2 % de la superficie total de la finca

Se cumplirán las siguientes condiciones :

Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	4,00 m.
Altura máxima cumbre	6,00 m
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m.
Retranqueo mínimo a eje de caminos o vías de acceso	15,00 m.

*2.- Vivienda unifamiliar aislada vinculada con explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales*

De acuerdo con el art. 5 de la ITP en suelo rústico, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	15.000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima ocupada por la edificación		2 % de la superficie total de la finca

Se cumplirán las siguientes condiciones :



Número máximo de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,00 m.
Altura máxima cumbre	8,50 m.
Retranqueo mínimo a lindero	5,00 m.
Retranqueo mínimo a eje de caminos	15,00 m.

La superficie mínima y porcentaje de ocupación regulados en el presente apartado, serán siempre aplicables a las viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales con independencia de que, en virtud del informe de la Consejería de Agricultura o Consejería de Medio Ambiente establecido, se hubiera permitido en dichas explotaciones la modificación de los mismos.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el Art. 35 del RSR.

### 3.- USO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA

Se entienden en este uso las obras, construcciones e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local. Ya se definieron los usos pormenorizados en el apartado anterior del Título II, de acuerdo a lo establecido en la ITP.

Además de todas las obras e instalaciones permitidas, se incluirán también las que resulten así declarados en virtud de su legislación específica, tales como centros penitenciarios, cuarteles militares, etc., para cuya autorización deberá redactarse previamente un Plan Especial.

Se incluyen también en este apartado, otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares. Entendemos incluidos en este grupo los cementerios municipales, que se registrarán por la normativa específica: Decreto 72/1999 de 1 de junio, de Sanidad Mortuoria y su modificación Decreto 175/2005 de 25 de octubre; así como el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre).

En todo caso para las obras, construcciones e instalaciones señaladas anteriormente, y siguiendo la ITP la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, según lo estipulado en la legislación específica, tanto para



el suelo rústico de reserva como para el suelo rústico no urbanizable de especial protección, al igual que los demás requisitos exigibles que serán los que procedan según lo estipulado o determinado previo informe favorable del Órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

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.

#### 4.- USOS INDUSTRIALES, TERCARIOS Y DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA

##### a) USOS INDUSTRIALES

Para las actividades definidas para el uso industrial (ver título II), la ITP establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

##### 1.- *Actividades extractivas y mineras.*

La superficie mínima de la finca para la realización de las obras, construcciones e instalaciones relacionadas con actividades extractivas y mineras será la necesaria y adecuada a sus requerimientos funcionales, de acuerdo con la legislación de minas y, en defecto de previsión de esta, de acuerdo con el informe del órgano competente en la materia.

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.

##### 2.- *Actividades industriales y productivas.*

Parcela Mínima Edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m <sup>2</sup>	Municipios de menos de 5.000 habitantes
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie edificación	máxima ocupada por la	10 % del total de la finca	

Las actividades industriales y productivas solo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación no las prohíba, debiendo acreditar debidamente su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes :



- que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población
- que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas o, existiendo este, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

En el caso de industrias cerámicas, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

### 3.- Depósito de materiales, maquinaria, vehículos y residuos.

Parcela Mínima Edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m <sup>2</sup>	Municipios de menos de 5.000 habitantes
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % del total de la finca	

La superficie mínima de la finca en el caso de talleres de reparación de vehículos será de 15.000 m<sup>2</sup>.

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.

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

Los demás requisitos exigibles para estas actividades serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

#### b) USOS TERCIARIOS

##### B.1) USO COMERCIAL

Este uso es de cumplimiento para los establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

Para las actividades de uso comercial, la ITP establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:





### 1.- Establecimientos comerciales

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		2 % del total de la finca

### 2.- Tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		5 % del total de la finca

La altura máxima de la edificación será la requerida para el uso a que se destine, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 8,5 m.

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

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

En el caso de establecimientos comerciales con más de 250 m<sup>2</sup> si dispone de dos plantas, y de 50 m<sup>2</sup> si se trata de una sola planta, al ser considerados como edificios de uso público se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

## B.2) USO HOSTELERO Y HOTELERO

Este uso es de cumplimiento para establecimientos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, así como establecimientos de turismo rural.

### 1.- Establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño

Se entiende por establecimientos de pequeño tamaño, los que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida, cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajísticas de la misma, su implantación solo será posible cuando se acredite





la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase.

Para estos establecimientos, la ITP establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		7,5 % del total de la finca

## 2.- Establecimientos hotelero y hostelero distintos de los anteriores

Para estos establecimientos, la ITP establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	20.000 m <sup>2</sup>	Municipios de menos de 5.000 habitantes
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección		
Superficie máxima ocupada por la edificación		5 % del total de la finca	

Tratándose de establecimientos hosteleros y hoteleros distintos de los señalados en el punto 1 de pequeño tamaño, solo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rustico la inexistencia de suelo clasificado como urbano con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación solo será posible cuando se cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

- que se de la acreditación de la inexistencia en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase que los definidos en este número.
- Que se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el limite del suelo urbano.

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrán proponer de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento.



Posteriormente el órgano competente para emitir la calificación deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

### 3.- Establecimientos de turismo rural

Se establece las siguientes condiciones para los establecimientos de turismo rural, entendiéndose como tales los regulados en el Decreto 93/2006, de 11 de julio de Ordenación del alojamiento turístico en el Medio Rural en Castilla La Mancha o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

Para estos establecimientos, la ITP establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	10.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		10 % del total de la finca

Podrán implantarse en suelo rustico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico, que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrán proponer de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

Posteriormente el órgano competente para emitir la calificación deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

### 4.- Campamentos de turismo (camping)

Se entienden por campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, los regulados en el Decreto 247/1991, de 18 de diciembre, sobre



ordenación y clasificación de campamentos de turismo o que resulten así calificados en otra disposición autonómica vigente.

Para éstos, la ITP, establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación		2 % del total de la finca

En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de las superficies mínimas de la finca y de los porcentajes máximos de ocupación anteriormente indicados.

Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de la parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

Se recomienda prever una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

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.

Se recomienda dedicar parte de la superficie de la finca a zonas verdes, equipamientos, instalaciones y otros servicios de uso común.

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.

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.

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 100 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.

Estos establecimientos tienen la consideración de instalaciones de uso público, por tanto se debe cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

### **Cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha**

Se cumplirá el artículo 24 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha en todos los tipos de establecimientos descritos anteriormente:



- Los servicios residenciales de uso público con dormitorios dispondrán de dormitorios y cuartos de baño accesibles en la proporción mínima de plazas siguientes:
  - De 50 a 100 plazas residenciales: 5 plazas accesibles.
  - De 101 a 150 plazas residenciales: 10 plazas accesibles.
  - De 151 a 200 plazas residenciales: 15 plazas accesibles.
  - Más de 200 plazas residenciales: 20 plazas accesibles.

Cuando el establecimiento residencial tenga finalidad asistencial, en cualquier caso, ha de disponer como mínimo, de una plaza accesible.

- Un dormitorio se considera accesible si reúne las condiciones siguientes:
  - Las puertas deben tener una anchura mínima de hueco de 0,80 m.
  - Hay un espacio de giro de 1,50 m de diámetro, como mínimo.
  - Los espacios de aproximación lateral a la cama y frontal del armario y mobiliario tendrán una anchura mínima de 0,85 m.
  - En caso de haber una cama doble tiene el espacio de aproximación por ambos lados.
  - Todos los mecanismos de accionamiento se colocan a una altura no superior a 1,40 m y no inferior a 0,40 m desde el suelo.
  - Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
- Un cuarto de baño se considera accesible si reúne las condiciones siguientes:
  - Las puertas deben tener una anchura mínima de hueco de 0,80 m. y abrir hacia afuera o ser correderas.
  - Los tiradores de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
  - Entre 0 m y 0,70 m de altura respecto al suelo hay un espacio libre de 1,50 m de diámetro como mínimo, que permita el giro completo de 360° a un usuario de silla de ruedas.
  - El espacio de aproximación lateral al inodoro, bañera, ducha y bidé, es de 0,80 m como mínimo.
  - Dispone de dos barras de apoyo con una altura entre 0,70 m y 0,80 m por encima del suelo y de 0,85 m de longitud, que permitan cogerse con fuerza en la transferencia lateral al inodoro. Las barras situadas al lado del espacio de acercamiento son batientes, garantizando el acceso por ambos lados.
  - Los lavabos no tienen pie ni mobiliario inferior que dificulte el acercamiento de personas con silla de ruedas. El hueco libre entre el suelo y la pila tiene entre 0,65 m y 0,75 m.



- Los espejos tienen colocado el canto inferior a una altura de 0,90 m del suelo.
- Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1,40 m y no inferior a 0,40 m. El inodoro está a una altura entre 0,45 m y 0,50 m respecto al suelo.
- Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
- La grifería de las bañeras se coloca en el centro y no en los extremos.
- La aproximación a la bañera puede ser frontal o lateral. Para ayudar a la transferencia tiene un banco de apoyo, y el borde superior de la bañera no sobrepasa en más de 0,20 m de altura del plano del asiento en una silla de ruedas. La superficie interior de la bañera ha de ser antideslizante.
- La ducha tiene un espacio de unas dimensiones mínimas de 0,85 m de anchura y 1,20 m de profundidad, además del espacio de aproximación lateral. Dispone de un asiento abatible fijado a la pared, de dimensiones mínimas 0,40 m por 0,40 m y de 0,45 m a 0,50 m de altura respecto al suelo.
- El suelo de la ducha se impermeabiliza mediante pendientes de desagüe de un 2%, sin resaltes. Las superficies han de ser antideslizantes y debe haber una rejilla o sumidero con orificios menores de 2 cm. La grifería se coloca en el centro del lado más largo, a una altura respecto al suelo entre 0,90 y 1,20 m y se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.
- Hay indicadores de servicios de hombres o mujeres que permitirán su lectura táctil, con señalización sobre el tirador, mediante una letra "H" (hombres) o "M" (mujeres) en altorrelieve.

### B.3) USO RECREATIVO

Se entienden incluido en este uso, los centros deportivos, recreativos de ocio o esparcimiento.

Para este uso, la ITP establece que se deberán cumplir las siguientes condiciones :

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	
Superficie máxima ocupada por la edificación	5 % del total de la finca	





Solo podrán implantarse en suelo rustico de reserva, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba debiendo acreditar la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Sea cual sea la clase de suelo rustico de que se trate y tratándose de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento que requieran la ocupación de dos o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de mas de dos kilómetros, su implantación solo será posible cuando se den las circunstancias siguientes :

- que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección de un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegeta, erosión o perdida de calidad del suelo, afección a zonas húmedas o ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas
- que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

Para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el presente planeamiento, se basarán en las determinaciones subsidiarias establecidas por el RSR.

En suelo rústico no urbanizable de especial protección solo podrán implantarse los usos nombrados en todos los puntos anteriores, cuando se den las condiciones establecidas para cada uso específico establecidas en el Decreto 242/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico

Estos establecimientos tienen la consideración de instalaciones de uso público, por tanto se debe cumplir el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Se tendrá en cuenta lo indicado anteriormente para el uso hostelero y hotelero.

### c) USOS DOTACIONALES DE TITULARIDAD PRIVADA

Se entienden incluidas en este uso las obras, construcciones e instalaciones que se relacionaron en el Título II de las presentes normas urbanísticas del Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana.

En todas ellas, la superficie mínima de la finca será la necesaria y adecuada a los requerimientos funcionales del uso concreto que se pretenda implantar, en los siguientes casos:

1. Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
2. Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución. Dentro de éste uso identificamos las energías renovables, aunque para





éstas se deberá tener en cuenta lo especificado en este mismo apartado más adelante.

3. Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
4. Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
5. Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.
6. Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
7. Estaciones aisladas de suministro de carburantes

Para otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, la superficie mínima de la finca será de 15.000 m<sup>2</sup>, y la superficie máxima ocupada por la edificación será del 10 % del total de la finca.

Lo establecido en los puntos anteriores, se señala tanto para suelo rústico de reserva como para suelo rústico no urbanizable de especial protección en la ITP.

Los Servicios integrados en áreas de servicio y las estaciones aisladas de suministro de carburantes vinculadas a las carreteras, solo podrán implantarse en suelo rustico de reserva cuando la ordenación no lo prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rustico. En todo caso deberán sujetarse a la condiciones y limitaciones establecidas en las legislación reguladora de carreteras.

En todo caso, deberán agruparse las estaciones aisladas de suministro de carburantes y las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

Además de los equipamientos descritos anteriormente, cabe destacar las siguientes instalaciones, para las cuales la ITP establece un régimen diferente :

- Subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones hasta de 132 Kv:



Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	la resultante de aplicar a la superficie ocupada por el conjunto de elementos constitutivos de aquellas un retranqueo de 12 m respecto de todos los linderos de la finca
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	

- Subestaciones eléctricas transformadoras para tensiones superiores a 132 Kv:

Parcela mínima edificable	Suelo rústico de reserva	15.000 m <sup>2</sup>
	Suelo rústico no urbanizable de especial protección	

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.

Las estaciones base de telefonía móvil y otras instalaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001, de 28 de junio, 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.

A continuación se definen las condiciones a cumplir en el caso de llevarse a cabo energías renovables:

### **Energías Renovables :**

A continuación se definen las condiciones a cumplir en el caso de llevarse a cabo energías renovables:

Para todas y cada una de las categorías establecidas en este apartado se estará a lo dispuesto en el artículo 38 del RSR, especialmente en lo que se refiere a los apartados 1º, 2º y 3º en cuanto al contenido de la calificación urbanística.

Ésta calificación urbanística deberá, en caso de ser necesario, fijar la superficie de terrenos que debe ser objeto de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales



o agrarios de éstos y de su entorno, y que no podrá ser inferior a la mitad del total de la finca. También podrán disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas al objeto de integrar esa actividad mejor en el entorno.

Del mismo modo, la calificación urbanística establecerá el plan de restauración que deberá ser ejecutado una vez terminada la actividad y en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que se otorgue.

La calificación urbanística no será eficaz hasta que se haya prestado la garantía a que hace referencia el art. 64.1.2ºd) del TRLOTAU.

La fijación del canon corresponde al Ayuntamiento conforme al art. 64.3 del TRLOTAU.

Los deberes y cargas que resulten de la Calificación urbanística de los terrenos y de las licencias otorgadas para la realización o desarrollo de los usos y aprovechamientos urbanísticos deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria (art. 58 del TRLOTAU).

Se establecen en el presente planeamiento unas condiciones específicas de edificación para cada una de las categorías incluidas en este uso.

#### Categoría 1ª: Huertos solares.

Se considera que las placas fotovoltaicas no consumen aprovechamiento urbanístico, por lo que la superficie máxima ocupada por la edificación se refiere sólo a las construcciones tales como naves, subestaciones eléctricas transformadoras asociadas al uso principal o edificaciones necesarias para llevar a cabo la actividad.

#### Categoría 2ª: Parques eólicos.

Estas instalaciones deberán localizarse a una distancia mínima de 2 km de la línea de suelo urbano o urbanizable del núcleo de población más próximo.

Se considera que los aerogeneradores no consumen aprovechamiento urbanístico, por lo que la superficie máxima ocupada por la edificación se refiere sólo a las construcciones tales como naves, subestaciones eléctricas transformadoras asociadas al uso principal o edificaciones necesarias para llevar a cabo la actividad.



### Categoría 3ª: Centrales termosolares.

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.

En caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, éstas cumplirán las mismas condiciones establecidas que para los almacenes vinculados a la actividad agrícola a excepción de su superficie que será del 10 % de la ocupada en el uso principal.

### Categoría 4ª: Otras instalaciones.

Otras instalaciones de generación de energía renovable se regirán por las condiciones urbanísticas generales definidas en este Plan y por la correspondiente ITP, y por las resoluciones motivadas de autorización dictadas por la administración competente (Ayuntamiento, Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente, etc.).

Se cumplirá la Ley 1/1994, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras así como el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y el DB SUA del CTE.

## **CAPÍTULO 3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO**

### **Artículo 40.- DETERMINACIONES GENERALES**

Estas Condiciones Generales serán de obligado cumplimiento por parte de las condiciones particulares que para cada tipo concreto de suelo establezcan las presentes Normas Urbanísticas. Las presentes Condiciones Generales no eximen del cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones y normativas de rango superior así como de las emanadas de la Administración Central o Regional para cada actividad o uso concreto.

Estas Condiciones Generales son aplicables a cualquier Ordenanza tipológica, salvo que ésta o la Ordenanza Municipal de la edificación correspondiente sea más restrictiva, en cuyo caso prevalecerá lo establecido en dicha Ordenanza tipológica u Ordenanza.



En general a la hora de diseñar las infraestructuras y las edificaciones que desarrollen proyectos de infraestructuras, se tendrán en cuenta los criterios de eficiencia energética contemplados en la Directiva 2002/81/CE, y en el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado el 28 de marzo de 2006, en su Documento Básico HE1 (Limitación de la Demanda Energética). También se llevará a cabo la implementación de un procedimiento de certificación energética (CALENER), pretendiendo hacer, de esta forma efectiva, la transposición de la Directiva 2002/91/CE.

La regulación y la certificación energética son dos herramientas administrativas con las que se puede actuar sobre el nivel de consumo energético de los edificios. La regulación energética establece un nivel máximo de consumo energético y es de obligado cumplimiento (carácter normativo). La certificación energética es una herramienta que permita impulsar el sector de la edificación más allá de los límites normativos distinguiendo los edificios con actuaciones energéticas superiores a la reguladas. Ambas deberán quedar perfectamente planificadas e implementadas. Se diseñarán los edificios para conseguir la más elevada eficiencia energética posible.

Aparte de lo expuesto, la edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los puntos siguientes, y que se refieren a los aspectos que se enumeran a continuación:

- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE
- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA
- CONDICIONES DE VOLUMEN

También se deberán cumplir las siguientes condiciones, determinadas en el documento "Ordenanzas Municipales de la Edificación y Urbanización" (que forma parte integrante de este Plan):

- CONDICIONES MORFOLÓGICAS
- CONDICIONES HIGIÉNICAS
- CONDICIONES DE SERVICIOS
- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD
- CONDICIONES DE SEGURIDAD
- CONDICIONES ESTÉTICAS

## **Artículo 41.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE**

### **1.- CONDICIONES GENERALES**

Para ser edificable una parcela, en suelo urbano, deberá cumplir las siguientes condiciones:



- a) Reunir la condición de solar según los requisitos establecidos en el DL 1/2004 de Castilla - La Mancha.
- b) Todas las parcelas actualmente edificadas se consideran edificables. A efectos de parcelaciones y segregaciones, las parcelas resultantes sólo serán edificables si tienen una superficie igual o mayor a la de la parcela mínima edificable establecida por la ordenanza tipológica que le afecte.
- c) Deberá tener una superficie igual o mayor a la de la parcela mínima establecida por la norma zonal que le afecta y, excepto para la salvedad prevista en el apartado siguiente, deberá cumplir:
  - Frente mínimo de fachada a vía pública: 5,00 m.
  - Superficie mínima: 60 m<sup>2</sup>.
- d) Deberá tener cumplimentados todos los posibles expedientes (reparcelaciones, etc.) especificados, en cada caso, por el presente P.D.S.U.
- e) Deberá tener aprobado el planeamiento correspondiente a la zona en cuestión, según el presente P.D.S.U.

Cuando no se cumplan las anteriores condiciones la parcela se considerará inedificable.

## 2.- PARCELAS EXCEPTUADAS

Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie del número anterior las parcelas situadas junto a o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación ni en estado ruinoso. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá imponer la Normalización de fincas a efectos de configurar parcelas edificables.

En casos excepcionales, y siempre y cuando no sea posible efectuar la Normalización de fincas según se regulan en los art. 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá permitir la edificación siempre que la vivienda resultante reúna las condiciones mínimas de habitabilidad que se señalan en los artículos de las presentes Normas.

## Artículo 42.- CONDICIONES DE VOLUMEN

### 1.- ALINEACIONES

Las alineaciones serán las marcadas en el plano de ordenación detallada correspondiente. Las modificaciones de las alineaciones definidas deberán justificarse mediante Estudio de Detalle. Si la modificación fuera de escasa importancia se considerará suficiente el Informe técnico Municipal previo a la concesión de Licencia Urbanística.





## 2.- CHAFLANES

Se situarán chaflanes en los encuentros de alineaciones señalados expresamente en los documentos gráficos relativos a alineaciones.

En el caso de no venir indicados en los citados documentos se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- Serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo interior que forma las alineaciones.
- Sólo se situarán en los encuentros de alineaciones cuyo ángulo interior sea igual o menor de 90º aproximadamente.
- Los chaflanes serán, como mínimo, de 2,5 m (medidos sobre la línea del chaflán).

## 3.- FONDO EDIFICABLE

### 3.1.- FONDO MÁXIMO

En general, el fondo máximo edificable en construcciones en que sea de aplicación será de 16 m, excepto en planta baja que se permitirá la ocupación total de la parcela si el uso es distinto del residencial.

Estas condiciones podrán alterarse por la Ordenanza Tipológica o Norma Zonal correspondiente.

## 4.- RETRANQUEOS

Estas condiciones vienen definidas en la correspondiente Ordenanza Tipológica de aplicación, tanto para retranqueos en fachada como para la separación a linderos.

### *RETRANQUEOS EN EDIFICACIONES ALINEADAS A VIAL*

En edificaciones de tipología alineada a vial (EAV) no se permiten retranqueos a fachadas, en general, salvo que se formule un estudio de detalle (ED) que altere las alineaciones y los volúmenes edificables previstos, en cuyo caso habrá de garantizarse un adecuado tratamiento estético de las medianerías.



## 5.- ALTURAS

### 5.1.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima de cualquier edificación será, con carácter general de dos plantas y/o 10 m de altura para uso residencial y de 15 m de altura para uso industrial.
2. La altura máxima de edificación en función del ancho de la calle a la que de frente la fachada se ajustará a la especificada en el siguiente cuadro:
  - Para uso residencial :

ANCHO DE CALLES	ALTURA MAXIMA (metros)	Nº MAXIMO DE PLANTAS
Hasta 6 metros	4,70	B = 1
Más de 6 metros	7,50	B+l= 2

- Para uso industrial :

ANCHO DE CALLES	ALTURA MAXIMA (metros)
Hasta 10 metros	7,5
Más de 10 metros	15

3. Se autorizará la ejecución de una planta menos que la máxima permitida.

Estas condiciones podrán alterarse por la Norma Zonal u ordenanza tipológica correspondiente.

### 5.2.- MEDICIÓN DE ALTURAS

1. La altura de edificación se medirá desde la rasante hasta el plano inferior del forjado correspondiente a la cubierta, medida en el plano de fachada.
2. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán, en todos los casos, la planta baja y los semisótanos que sobresalgan más de 1,5 m medido en el punto medio en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
3. En calles en pendiente se escalonará la edificación aplicándose la altura máxima en cada tramo según el apartado anterior y teniendo en cuenta a estos efectos la adecuada composición de la fachada, por lo que deberá quedar correctamente resuelto el escalonamiento resultante. A los efectos se considerarán tramos máximos de 10 m de fachada para el cómputo de altura máxima y la altura se medirá en el punto medio de cada tramo.



4. En los edificios situados en las confluencias de dos calles se podrá aplicar la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, continuando con esta altura en la parte de solar correspondiente a la calle de menor ancho y en una longitud equivalente al fondo máximo edificable permitido, medido a partir del punto de intersección de las alineaciones de las dos calles.
5. En los edificios situados en plazas será de aplicación la altura máxima correspondiente a la calle de mayor ancho que a la misma afluya.
6. En el caso de edificios con fachadas a calles opuestas se tomará para cada calle la altura edificable correspondiente según las ordenanzas de cada zona.
7. Se limitará el fondo edificable de la calle a la que corresponda mayor altura de modo que el volumen construido quede incluido por debajo de un hipotético plano trazado a 45° desde la línea de coronación de fachada correspondiente a la calle de menor altura, no pudiéndose superar en ningún caso el fondo máximo edificable.

Estas condiciones podrán alterarse por la Norma Zonal u Ordenanza Tipológica (Título V) correspondiente.

### 5.3.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

Sobre la altura máxima permitida sólo se permitirá la construcción de cubiertas del edificio y las chimeneas y conductos de ventilación, así como casetones de escalera o ascensor. Quedan prohibidos por encima de la planta de cubierta toda clase de construcciones como castilletes, cuartos roperos y otros similares, que deberán quedar englobados en él.

Todas las construcciones por encima de la planta de cubierta, deberán quedar completamente situadas bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45°) que parta de la arista situada en el plano de fachada a una altura igual a la máxima permitida, y estar integradas en el diseño unitario del edificio.

La altura de estas construcciones por encima de la altura máxima será como máximo de 3,80 m, salvo chimeneas, paneles de energía solar, y antenas de todo tipo que podrán tener una altura superior, justificadamente.

### 5.4.- TERRENOS EN PENDIENTE

Cuando la edificación se produzca en terrenos en pendiente, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de cualquier planta del edificio deberán quedar por debajo del volumen delimitado por los planos inclinados a cuarenta y cinco grados (45°) que partan de las aristas situadas en cada uno de los planos de fachada a una altura igual a la máxima permitida.

En el caso de que el desnivel entre calles sea muy acusado, estos planos inclinados pueden no llegar a intersectarse en el interior de la manzana.



El volumen entonces se delimitará utilizando el plano inclinado que pasa por las siguientes aristas:

- Del lado de la calle de mayor cota, la arista situada en un plano paralelo al de fachada a una distancia igual a la mitad del fondo edificable y a una altura igual a la máxima edificable.
- Del lado de la calle de menor cota, la arista situada en el plano de fachada a una altura igual a la máxima edificable.

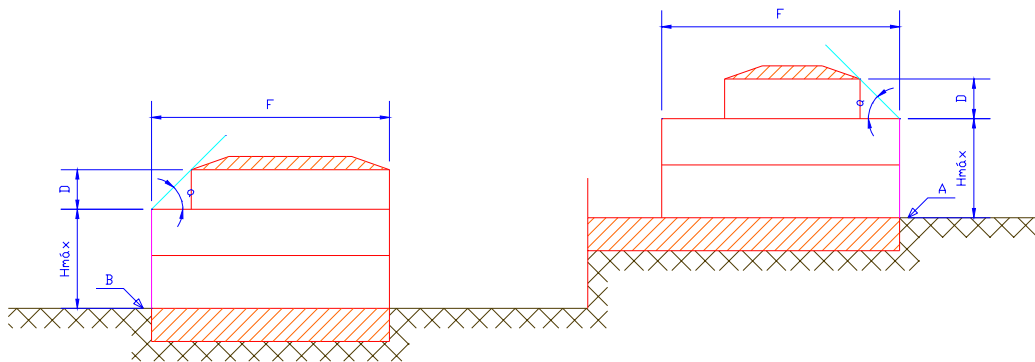
Si este plano tiene una inclinación mayor de 45°, se tomará éste como límite de volumen. En caso contrario, se adoptará el criterio general, utilizando el plano inclinado a 45° definido en el primer párrafo.

Así mismo, en el cómputo de edificabilidad se tendrá en cuenta que los sótanos y semisótanos de la calle de mayor cota se consideran excluidos de cómputo si no sobresalen más de 1,00 m de la cota de rasante. Si estas plantas tienen también fachada a la calle de menor cota, computarán parcialmente, en la proporción resultado de dividir la longitud de fachada en la que sobresalen más de 1,00 m entre el total de longitud de fachada de la propiedad.

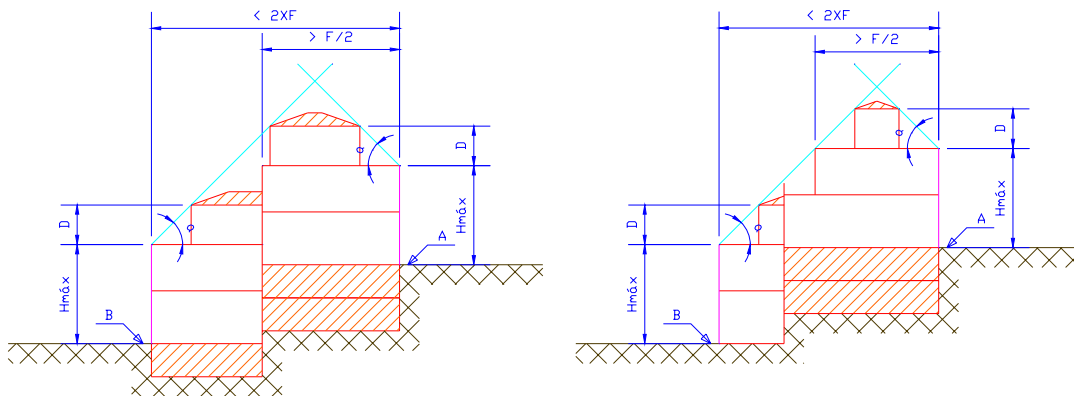
## EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE TERRENOS EN PENDIENTE, APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA Y SÓTANOS

A continuación se incluyen ejemplos de aplicación de esta normativa, en los que se muestran las secciones transversales de las manzanas correspondientes a algunas situaciones posibles que se permiten. Sólo se incluyen como aclaración, no tienen contenido normativo.

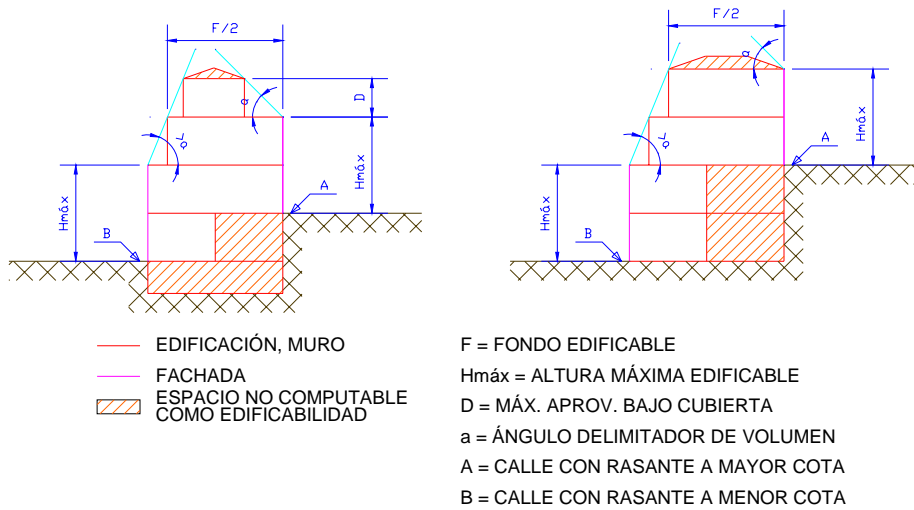
MANZANA DE ANCHURA SUPERIOR A  $2XF$   
2 EDIFICIOS INDEPENDIENTES CON PATIO DE MANZANA



MANZANA DE ANCHURA INFERIOR A  $2XF$   
2 EDIFICIOS ADYACENTES



GRAN DESNIVEL  
EDIFICIO CON FACHADA A DOS CALLES



### 5.5.- ALTURA DE LAS PLANTAS

Las alturas mínimas libres entre pavimento y techo acabados serán las siguientes:

#### Alturas mínimas

	PLANTA BAJA Y SEMISOTANO O SOTANO CON ACCESO A NIVEL DE CALLE	PLANTA PISOS Y SEMISOTANO HABITABLE	SOTANO Y ENTREPLANTAS
MÍNIMA	3,50 m	2,50 m	2,20 m

No se establecen alturas máximas.

#### Reducciones de altura

En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseos la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones también podrá permitirse esta altura en una superficie que no sobrepase el 30 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción.

### 6.- PLANTAS

Estas condiciones podrán alterarse si aparecen otras establecidas en la correspondiente Ordenanza tipológica.

#### 6.1.- VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja, se elevará como mínimo el nivel de su pavimento 30 cm sobre la rasante de la calle o terreno.





### 6.2.- NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

Vendrá fijado en la correspondiente ordenanza tipológica.

Se permitirá cualquier número de plantas bajo rasante (sótanos).

### 6.3.- CÓMPUTO DEL NÚMERO DE PLANTAS

En el cómputo del número de plantas se tendrá en cuenta lo siguiente:

- No computarán los sótanos.
- No computarán los semisótanos si no sobresalen más de 1,00 m sobre la rasante en el punto medio de la fachada. Sí computarán en caso contrario.
- Computará la planta baja.
- No computarán las entreplantas o entresuelos.
- No computarán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima o aprovechamiento bajo cubierta.

### 6.4.- ENTREPLANTAS

Sólo se permitirán en plantas bajas y no ocuparán más del 50 % de la superficie de ésta.

Las alturas libres entre pavimento y techo de la entreplanta y la del local resultante bajo la misma no serán inferiores a 2,20 m.

Su superficie construida se tendrá en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.

### 6.5.- APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Se permiten con carácter general, siempre con las condiciones siguientes. Los espacios bajo cubierta podrán destinarse a trasteros o someros, solanas e instalaciones.

Quedan prohibidas toda clase de construcciones en las terrazas de cubierta (azoteas), en caso de haberlas. Únicamente se permitirán estructuras desmontables. Para resguardarse del sol se permitirán solamente toldos de lona, tela y otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizarán mediante soportes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachada u otros similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijadas en antepechos, cornisas o terrazas.

El espacio construido bajo cubierta no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m y será habitable, es decir, tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

Su superficie construida se tendrá en cuenta en el cómputo de la edificabilidad, en las condiciones fijadas por estas normas, pero no en el del número de plantas.



## 7.- EDIFICABILIDAD

### 7.1.- EDIFICABILIDAD NETA MÁXIMA PERMITIDA

Vendrá fijada en la correspondiente ordenanza tipológica, medida en  $m^2/m^2s$ , que permitirá establecer la superficie total edificable en cada parcela neta edificable.

### 7.2.- CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

Se consideran excluidas del cómputo de edificabilidad las siguientes zonas, en las cuantías que se enumeran:

- Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los espacios de acceso a garajes, los patios interiores de parcela y las plantas bajas porticadas, siempre que sean de libre acceso y no se encuentren cerradas.
- Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos con estructura ligera desmontable, en cualquiera de las plantas, en especial, en las terrazas y balcones.
- La superficie bajo cubierta y bajo rasante, si carece de posibilidades de uso, no es habitable o está destinada a instalaciones del edificio.
- Los sótanos, en todos los casos, y los semisótanos que no sobresalgan más de 1,00 m sobre la rasante. En el caso de terrenos en pendiente y semisótanos de fincas que den fachada a varias calles con rasantes a distinta cota, las plantas bajo rasante computarán edificabilidad en la proporción resultante de dividir la longitud de fachada en la que sobresalen más de 1,00 m entre la longitud de fachada total de la planta. No obstante, se excluirá de dicho cómputo la superficie señalada en el punto anterior (no habitable o destinada a instalaciones).
- Los locales destinados a albergar instalaciones (centros de transformación, cuartos y huecos de ascensor, cuartos de calefacción, de aire acondicionado, de depósitos, de basuras, de contadores, conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a cincuenta (50  $dm^2$ ) decímetros cuadrados, etc.).
- El 50 % de los balcones, terrazas, galerías, porches cubiertos y otras estancias si están parcial o totalmente abiertos al aire libre. Si están cerrados en tres de sus cuatro orientaciones se computarán al 100 % para la superficie construida.
- Las azoteas y las terrazas de la última planta en su totalidad.
- En uso residencial, las superficies de altura libre inferior a 1,50 metros.



## 8.- PATIOS

Estás condiciones podrán alterarse si aparecen otros establecidos en la correspondiente Ordenanza tipológica, tanto para patios de luces como patios mancomunados.

### 8.1.- PATIOS DE LUCES

Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas.

- a) Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas.
- b) Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/4 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3,00 m.
- c) La superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>.
- d) La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales delimitados del patio.
- e) Patios a los que no abran dormitorios, estancias, ni cocinas: Deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m siendo la superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.
- f) Se permiten los patios abiertos a fachada, con un ancho mínimo de 6 m.
- g) Los patios tienen que tener piso impermeable y un desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y un sifón aislador.
- h) Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o bien a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de éste.
- i) Se permitirán patios de menores dimensiones para ventilación de habitaciones no vivideras, como baños, aseos, despensas y trasteros con lado mínimo de 0,80 m.

### 8.2.- PATIOS MANCOMUNADOS

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos siempre que se ajusten a las siguientes normas:

- a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la



Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepase los 2 m a contar desde la rasante del patio más alto.

### 8.3.- COBERTURA DE PATIOS

Los patios podrán cubrirse o aterrazarse a nivel de planta baja siempre que ésta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 m de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

## **Artículo 43.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL USO EN SUELO URBANO**

Las condiciones de la edificación según el uso se incluyen en las ordenanzas tipológicas y en las ordenanzas municipales de la edificación.

En este punto indicaremos que aquellos usos que puedan ocasionar molestias a sus vecinos (ya sean del mismo edificio o de edificios próximos), especialmente las que están clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (señaladas en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, RAMINP), y aquellos usos que pretendan implantarse en un ámbito en el que no son mayoritarios (pero sí compatibles), tendrán que adoptar medidas correctoras en la edificación para reducir la afección a colindantes. En la correspondiente licencia de actividad se indicarán condiciones objetivas a cumplir durante la explotación de la misma, basadas en las determinaciones de las Ordenanzas Municipales, y su incumplimiento podrá conllevar la suspensión de la licencia.

Las estaciones de servicio (DEIS) sólo se autorizarán si la ordenanza tipológica del ámbito incluye este uso como permitido y la calle que le da acceso tiene una anchura igual o superior a 12 m.

A continuación se establecen las condiciones morfológicas, técnicas y de habitabilidad, higiénicas, de los servicios, de accesibilidad, seguridad y estéticas que deben tener los edificios destinados a cualquier uso.



## 1.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS DE LOS CUERPOS VOLADOS

Estás condiciones podrán alterarse si aparecen otros establecidos en la correspondiente Norma Zonal.

### 1.1.- CONDICIONES GENERALES

1. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3 m sobre cualquier punto de la acera o terreno en su caso.
2. Los vuelos y miradores acristalados podrán sobresalir como máximo 1/10 del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 1,00 m. El saliente se contendrá a partir del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 m de las medianerías.
3. En las calles de anchura inferior a 4 m se prohíbe cualquier tipo de vuelo excepto los aleros, molduras y cornisas. En cualquier caso el vuelo máximo será de 0,50 m excepto en los aleros.
4. Además de las limitaciones anteriores, los vuelos deberán retranquearse como mínimo 0,20 m del bordillo de la acera.
5. El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,50 m del máximo permitido en la fachada.
6. No se permiten cuerpos volados cerrados.
7. Los balcones corridos tendrán una longitud máxima de 3,00 m.

### 1.2.- SALIENTES

Se permitirán salientes de jambas, molduras, pilastras, vierteaguas, alféizares, dinteles, cornisas, etc., que podrán sobresalir un máximo de 0,1 m sobre la fachada. El saliente máximo de cornisa será de 0,30 m.

### 1.3.- VUELOS EN PATIOS

En los patios no se permite ningún tipo de salientes o vuelo y cobertura que disminuya o altere las condiciones mínimas de diámetro, superficie y fondo máximo edificable.

## 2.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS DE LAS CUBIERTAS

Estás condiciones podrán alterarse si aparecen otras establecidas en la correspondiente Norma Zonal .

1. Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 50 %. Los aleros deberán resolverse a la manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta a



- que corresponda. Queda prohibida la elevación del borde de alero sobre la altura máxima permitida.
2. Se prohíben las faldas de cubiertas quebradas y las realizadas con fibrocemento, plástico, aluminio, chapa o pizarra como materiales vistos.
  3. El material de cobertura será teja cerámica de color rojo, teja árabe o similar. Tan sólo se autorizará como caso excepcional el uso de la teja de cemento de perfil árabe y color rojo-teja.
  4. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados bajo la misma. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública.

### 3.- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD

Las presentes condiciones tienen por objeto establecer los estándares mínimos para garantizar los niveles necesarios de confort en las edificaciones.

#### 3.1.- CONDICIONES ACÚSTICAS

Los límites de ruido máximo permitidos serán los que se indican a continuación, medidos en el punto más desfavorable del exterior o de los locales o viviendas colindantes.

LÍMITE DE RUIDO TRANSMITIDO AL EXTERIOR		
ACTIVIDAD	TRANSMISION MÁXIMA (dBA)	
	DÍA	NOCHE
Industria	70	50
Comercio	65	55
Residencia	55	45
Equipamiento	55	45
Sanitario	45	35

LÍMITE DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES	
ACTIVIDAD	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA)
Sanitario	20
Cultural	30
Educativo	30
Ocio	40
Comercial	55
Residencial	30





### 3.2.- CONDICIONES TERMICAS

Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento contenidas en el CTE sobre condiciones térmicas en los edificios.

### 3.3.- CONDICIONES DE SUPERFICIE Y PROGRAMA DE VIVIENDA

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m<sup>2</sup> y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.
2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio o sirva de paso al cuarto de baño o aseo.
3. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E + C + K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

VIVIENDAS	E (m <sup>2</sup> )	E+C+K (m <sup>2</sup> )
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	24

4. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>, de los cuales podrá corresponder 5 m<sup>2</sup> a la cocina y 2 m<sup>2</sup> a la terraza tendadero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.
5. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m<sup>2</sup> y de 2 camas de 8 m<sup>2</sup>. En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>.
6. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m, salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,20 m.
7. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>.

### 3.4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios. Son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación. En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal.



1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcada a las vías o espacios públicos o abiertos.
2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, excepto cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.
  - Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
  - Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosado a los muros de fachada.
3. Se procurará que toda la vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.
4. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de iluminación.
5. En las cocinas será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación forzada y evacuación de humos hasta la cubierta.
6. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá asimismo de un sistema de ventilación hasta cubierta tipo "shunt", independiente de otros sistemas de ventilación y evacuación de humos y gases.
7. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc., tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.
8. En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben estar aislados de aquéllas, teniendo entradas independientes.

#### **4.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS DE LA EDIFICACIÓN**

##### **4.1.- CONDICIONES GENERALES**

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.
2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.
3. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc.) se dispondrá de un aseo con retrete y lavabo si la superficie es inferior a 100 m<sup>2</sup>. Si la superficie supera los 100 m<sup>2</sup> deberán disponerse



- dos aseos. En todo caso se dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales, sin contravenir otras disposiciones en materia de seguridad laboral existentes.
4. Cada uno de los retretes y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.
  5. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.
  6. El sistema de cierre de los retretes será siempre hidráulico.
  7. Los cuartos de aseos deberá ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.
  8. El acceso a cualquier estancia (excepto despensas) se realizará siempre a través de espacios reservados al efecto (vestíbulo, pasillos...), nunca por otras dependencias vivideras (dormitorios, cocinas, ...). Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseos completos, uno de ellos podrá tener acceso a través de un dormitorio.

#### 4.2.- SERVICIOS DE LA EDIFICACIÓN

##### **i) Abastecimiento de agua**

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente en cantidad suficiente para las necesidades de su uso. En edificios de viviendas la dotación mínima será de 220 litros por habitante y día y máxima de 250 litros por habitantes y día, y la red abastecerá los locales de aseo y preparación de alimentos.

No se concederán licencia para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el abastecimiento y caudal suficiente, mediante la red municipal u otro sistema distinto, debiéndose acreditar la garantía sanitaria de las aguas destinadas a consumo humano, tal como estipula en la Reglamentación Técnico Sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las aguas Potables de Consumo Público (R.D. 1.138/1.990, transcripción de la directiva 80/788 de la C.E.E.)

##### **ii) Energía eléctrica**

Todos los edificios contarán con instalación interior de energía eléctrica. Dicha instalación se abastecerá bien mediante conexión a la red general o bien mediante sistemas propios de generación.

Se deberá cumplir en cualquier instalación de este tipo el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y demás disposiciones aplicables.



Se exigirá la puesta a tierra en todo edificio de nueva construcción de las instalaciones y estructura del mismo.

### iii) Telecomunicaciones

En todo edificio de vivienda colectiva, de nueva construcción deberá preverse las canalizaciones de acceso a los servicios de telecomunicaciones, con independencia de su conexión a la red general.

## 5.- EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES

La evacuación de las aguas pluviales se hará de modo que se hagan llegar a un sistema de atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano. Solamente en el caso de que no existiera servicio de alcantarillado de pluviales y para calles de nueva construcción se permitirá el vertido por debajo de la acera hasta la cuneta o calzada, pero en ningún caso se hará por encima de la acera.

En los casos de edificación aislada en parcela independiente se permitirá el vertido a la misma, siempre que el agua procedente de dichos vertidos no revierta a las aceras próximas.

## 6.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

La evacuación de aguas residuales se hará directamente al alcantarillado.

Las aguas residuales industriales o aquellas que por sus características especiales no deban ser recogidas por el servicio general de alcantarillado, deberán contar con un sistema de depuración aprobado por los organismos competentes.

## 7.- EVACUACIÓN DE HUMOS

Cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrá ser evacuado libremente al exterior, sino que deberá hacerlo a través de conductos y chimeneas que se ajustarán a la legislación en vigor. Del mismo modo se prohibirá cualquier tipo de emisiones contaminantes que afecten a la salud de las personas o la riqueza vegetal o animal.

Se atenderán este tipo de actividades a lo estipulado por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.



## 8.- VENTILACIÓN, CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

Todo local previsto para una estancia prolongada de personas contará con sistemas de calefacción y ventilación de modo que se garantice la permanencia de la temperatura ambiente fijada por la normativa correspondiente.

La salida de gases calientes de los aparatos de aire acondicionado no se hará directamente a la vía pública sino que deberá evacuarse mediante conductos hasta la cubierta del edificio o bien al patio de luces correspondiente. En caso de no ser posible la evacuación de este modo, se permitirá efectuarla sobre la vía pública, no pudiéndose hacer nunca a una altura inferior a tres metros, medidos desde la rasante de la acera.

## 9.- APARATOS ELEVADORES

Será obligatoria su instalación en aquellos edificios destinados a cualquier uso cuya cara superior del forjado de piso de la última planta se encuentre a 10,50 m o más, o tenga más de 3 plantas (incluida la baja). El número de aparatos-elevadores se fijará en función de las características y capacidad del edificio en cuestión.

El acceso al ascensor en planta baja deberá cumplir con la normativa sobre accesibilidad a la edificación, en especial con el artículo 14.2 de la Ley de Accesibilidad y el 30 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Cuando se instale un ascensor en un edificio de uso privado destinado a viviendas, se deberá disponer de un itinerario practicable que una los módulos del edificio y las viviendas con las dependencias de uso comunitario.

## 10.- APARCAMIENTOS

### Dotación

En ausencia de una dotación más restrictiva en la legislación vigente, habrá de reservarse la siguiente proporción de plazas de aparcamiento privado interiores a la parcela (para todo tipo de edificios, ya sea en suelo urbano, urbanizable o rústico), a aplicar a obras de nueva edificación:

- En edificios de uso residencial:
  - 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencial, si la superficie media de la vivienda es inferior a 120 m<sup>2</sup>; o 1 plaza por vivienda (la que resulte más restrictiva).
  - 1,5 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de techo potencial, si la superficie media de la vivienda es superior a 120 m<sup>2</sup>; o 2 plazas por vivienda (la que resulte más restrictiva).
- En edificios de uso industrial, terciario o dotacional:



- 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de techo potencial.

El número de plazas de aparcamiento exigido por esta dotación se puede reducir en los siguientes casos:

- a) Cuando la geometría de la parcela sea tal que para cumplir se obligue a la construcción de más de una planta de sótano, limitando el número de plazas a las contenidas en dicha planta, siempre que ocupen toda la parcela.
- b) No se exige plaza de aparcamiento en ampliación de edificios que supongan ampliación de las viviendas existentes.

En aquellas zonas donde sea obviamente imposible el acceso rodado por motivos topográficos o por una especial configuración del viario, así como en aquellos solares donde, debido a una especial tipología o definición formal, se haga difícil o imposible la instalación de los aparcamientos correspondientes, no se exigirá el establecimiento de plazas de aparcamiento.

En las plantas bajas del edificio, tampoco se aconseja esta dotación, salvo en vivienda unifamiliar que sí podrá incluirse.

Los garajes y aparcamientos colectivos se consideran edificios de uso público, según el artículo 11 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, por lo que son de aplicación los artículos 15 y 26 del mismo, en cuanto a número de plazas accesibles y a las medidas que deben tener.

### Ubicación

El aparcamiento podrá situarse en alguno de los siguientes lugares:

- En el interior de la propia parcela, bien sea en espacio abierto y descubierto o edificado.
- En un espacio comunal, libre o cubierto.
- Integrado en el resto de la edificación.
- Bajo rasante, en patio de manzana ó espacios libres privados.

### Dimensiones del aparcamiento

Las dimensiones de una plaza de aparcamiento serán las correspondientes a un rectángulo plano de 2,50 x 5 m, con los accesos debidamente resueltos.

### Garajes

Se autorizará la instalación de garajes en:

- Plantas bajas y bajo rasante de los edificios.
- Edificaciones bajo los espacios libres de parcela.





- Edificios exclusivos.

Los accesos de vehículos a aparcamientos interiores de parcela o edificios contarán con una horizontal de espera de 5 m de longitud por 3 metros de anchura libre que se ampliará a 4 metros de anchura para calles menores de 4 metros, tanto en el caso de que el acceso se realice mediante rampas o mediante montacoches, y ya sea el aparcamiento en planta bajo o planta bajo rasante. Se permitirá el rebajado de los bordillos de las aceras para suavizar el acceso a los garajes. Las rampas de acceso a garajes no sobrepasarán una pendiente del 16 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos (medido en la línea media), con un radio de curvatura mínimo igual a 6 metros en el eje.

La altura libre mínima en garajes será de 2,25 m.

En garajes subterráneos se preverá la ventilación natural o forzada de modo que se respeten los estándares definidos por la normativa vigente. En caso de que la ventilación sea natural se dispondrá de 1 m<sup>2</sup> de sección de chimenea por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del garaje en cuestión.

En caso de ser ventilación forzada, se instalarán los dispositivos necesarios para garantizar, al menos, seis renovaciones por hora, no existiendo en ningún caso menos de dos dispositivos de extracción de gases.

Todo garaje subterráneo dispondrá de la red de saneamiento, con sumideros y sistemas, de evacuación precisos, si no hay cota para evacuación al alcantarillado se dispondrá de foso de grasas y bombas de achique que garantice la evacuación a la red general de alcantarillado. Antes de la acometida a dicha red se instalará en cualquier garaje, sea subterráneo o no, un separador de grasas y fangos.

## 11.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen.

1. Toda edificación que se realice en un núcleo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria, pero con la condición de que no podrá haber más de un acceso en una longitud de fachada igual o menor que la fachada mínima establecida en cada Norma Zonal.
2. El portal en edificios de vivienda colectiva deberá tener una anchura mínima de 1,50 m. Se cumplirán los artículos 29, 30 y 31 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
3. Debe existir un itinerario al menos practicable que una los módulos del edificio y las viviendas con las dependencias de uso comunitario cuando se instales ascensor.



4. Debe existir un itinerario accesible que una la edificación con la vía pública y con las edificaciones anexas de uso comunitario.
5. Los espacios de circulación hasta las escaleras y ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
6. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.
  - b) Anchura mínima de huella sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 cm.
  - c) Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m.
  - d) Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.
  - e) Número máximo y mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 18 y 3.
  - f) En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cm, medida a 50 cm de la línea interior del pasamanos, no sobrepasando dicha huella los 42 cm en el borde exterior.
  - g) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o ascensores tendrán un fondo mínimo de 1,20 m si la apertura de las puertas se realiza hacia el interior de los locales o si éstas son correderas. Si las puertas abren hacia el rellano, la anchura mínima de éste será de 1,70 m. Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,00 m.
  - h) El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro.
  - i) Altura mínima de pasamanos: 0,95 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
  - j) Cuando la escalera comunique con un sótano, semisótano o local comercial, la puerta de acceso a éstos será incombustible.
  - k) La separación entre balaustradas de barandillas y antepechos no será superior a 12 cm.

En caso de que las escaleras estén situadas en edificios de uso público, para cumplir el artículo 20.5 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, las escaleras deben cumplir:

- a) La altura o tabica máxima del escalón es de 16 cm y la extensión o huella mínima, de 30 cm. En las escaleras con proyección en planta no recta, debe tener una dimensión mínima de huella de 30 cm contada a 40 cm del pasamanos interior.
- b) El ancho de paso útil es igual o superior a 1,00 m.
- c) El número de escalones seguidos sin rellano intermedio es como máximo de 12 unidades, y su forma ha de ser continua, evitando el bocel.
- d) Los rellanos intermedios tienen una longitud mínima de 1,20 m.
- e) La escalera dispone de barandillas que pueden ser utilizadas en ambos sentidos de circulación.
- f) Los pasamanos no se interrumpen entre tramo y tramo de escalera. Se ponen dos, situados a una altura de entre 0,90 m y 0,95 m, el primero y entre 0,70 m y 0,75 m el segundo. Tienen un diseño anatómico que permite adaptar la mano, con una sección igual o funcionalmente



equivalente a la de un tubo de 5 cm de diámetro, separado como mínimo 5 cm de los paramentos verticales.

7. En viviendas unifamiliares se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, extendiendo la tolerancia a otros conceptos del apartado anterior cuando resulte debidamente justificado en el Proyecto concreto.
8. En edificios colectivos las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m<sup>2</sup> y 400 cm<sup>2</sup> respectivamente. En estos casos las escaleras no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.
9. En viviendas colectivas, y cuando se instale ascensor, éste tendrá unas dimensiones interiores mínimas de 1,00 m x 1,20m y una puerta de al menos 0,90 m.
10. Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10 %. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse en 50 cm.  
En edificios que sean de uso público se deberán cumplir las condiciones del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha y de la Ley de Accesibilidad respecto a las rampas.
11. Los edificios de uso privado destinados a viviendas deberán cumplir los artículos 29, 30 y 31 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha.
12. Se deberá cumplir la legislación vigente respecto a Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas:
  - Ley 1/1.994 de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en Castilla – La Mancha.
  - Decreto 158/1.997 de 2 de diciembre de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha por el que se aprueba el código de accesibilidad de Castilla – La Mancha.
  - Ley del Estado 15/1.995 de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
  - Real Decreto 556/1.989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

## 12.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

### 12.1.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.



Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,95 m de altura como mínimo. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser templados o armados.

En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

## 12.2.- *CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS*

Toda nueva construcción deberá adoptar todas las medidas de protección contra incendios establecidas en el Documento Básico de Seguridad frente a Incendios del Código Técnico de la Edificación (CTE), y las posibles ordenanzas municipales sobre la materia.

## 13.- **CONDICIONES ESTÉTICAS**

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la estética urbana en general.

### 13.1.- *CONDICIONES GENERALES*

1. Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se suscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.
2. Con el objeto de justificar estas circunstancias se acompañará a la solicitud de licencia esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar o edificio donde se vayan a ejecutar las obras.
3. Las condiciones estéticas establecidas en los artículos siguientes serán de aplicación con carácter orientativo, siempre que se justifique expresamente el cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el párrafo primero de este artículo. En todo caso se justificarán las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.
4. Estas condiciones generales serán complementadas por las Normas Zonales correspondientes y las Ordenanzas Municipales de la Edificación.
5. Se deberá adecuar la modulación de los volúmenes de edificación de las nuevas construcciones a la topografía del área edificable.
6. Evitar la repetición de fachadas (colorido, repetición de formas y volúmenes) en más de cuatro viviendas próximas, que den una excesiva homogeneidad a las nuevas áreas residenciales desvinculándolas de la traza heterogénea del núcleo urbano.



### 13.2.- FACHADAS

1. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados, o de piedra.
2. Los revocos enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocres, tierras, blancos y en general los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.
3. Se prohíbe la imitación de la piedra, así como colorear las juntas de la fábrica de piedra.
4. En su caso la piedra natural a utilizar deberá ser la propia o usual en el lugar.

### 13.3.- HUECOS EN FACHADA

Los huecos de fachada serán de dominante vertical integrados en la composición general del edificio. Los huecos de planta baja deberán corresponder al resto de la fachada prohibiéndose abrir huecos horizontales que recorran toda la fachada, los huecos en esquina y los que se pretendan ubicar en ángulos retranqueados del plano de fachada.

### 13.4.- LOCALES EN PLANTA BAJA

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberá figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.

### 13.5.- TOLDOS, MARQUESINAS Y REPISAS

1. Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo.
2. No se permiten las repisas de balcones de hormigón que presenten un frente de espesor superior a 15 cm.

### 13.6.- OBRAS DE REFORMA

En las obras de ampliación y reforma se respetarán los materiales originales de la fachada salvo que su adquisición no sea posible, en cuyo caso se admitirá el revoco, enfoscado o enlucido.



### 13.7.- CARPINTERIA Y CERRAJERIA

1. Para la carpintería exterior se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y anodizado y plástico.
2. La cerrajería de balcones y balaustradas deberá ser metálica y pintada. Deberán primar en su diseño criterios de sencillez y respeto a las soluciones tradicionales del lugar.

### 13.8.- CONDUCCIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS

Se procurará empotrar u ocultar en los paramentos las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

### 13.9.- MEDIANERIAS

1. Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamiento de fachada.

### 13.10.- VALLAS Y CERRAMIENTOS

Toda propiedad privada en suelo urbano deberá estar vallada, de manera que se delimite su extensión y sus límites con otras parcelas y con los espacios públicos.

En el caso de que la tipología de la edificación lo permita, los cerramientos de parcela serán de fábrica de ladrillo/piedra hasta 0,8 m de altura (enfoscados, enlucidos y/o pintados) y el resto de cerrajería o vegetación hasta altura total de 2 m; o bien de fábrica de ladrillo/piedra (también enfoscados, enlucidos y/o pintados) hasta una altura mínima de 2,50 m y máxima de 4,50 m.

Se admiten cerramientos temporales de parcela, con otros materiales diferentes, como las mallas metálicas. La duración máxima de este cerramiento será la misma que la duración máxima de la actuación edificatoria o urbanizadora que se esté ejecutando en la parcela, duración que vendrá expresamente indicada en la licencia o autorización correspondiente.

En el caso que en el entorno existan vallas de mayor altura de carácter tradicional en piedra natural, se podrá llegar a la altura de éstas utilizando el mismo sistema constructivo y materiales.





### 13.11.- MUESTRAS, BANDERINES Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS

La instalación de anuncios publicitarios constituye una actividad que incide considerablemente en la estética urbana.

Se permiten en suelo urbano con calificación residencial para publicitar la promoción de la construcción de la parcela sobre la que se sitúen y previa acreditación de la solicitud de la licencia de obras correspondiente.

Se autorizará la instalación de soportes publicitarios exteriores en precario y siempre que no perjudiquen las luces o vistas de edificaciones residenciales.

Se prohíben los anuncios estables en telas u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

Las muestras no se permiten en recintos históricos ni en edificios catalogados excepto con letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.

En los edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial podrán instalarse muestras en fachadas con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni huecos. Esta excepción no se aplicará en recintos históricos ni en edificios catalogados.

Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de tres metros sobre la rasante.

Los diseños y construcciones de las carteleras y de sus elementos deberán reunir las necesarias condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, correspondiendo a sus titulares el mantenimiento permanente de dichas condiciones.

### 13.12.- MEDIDAS APLICABLES A CONSTRUCCIONES PRÓXIMAS A LAS CARRETERAS

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se deberán llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer las limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido).



## Artículo 44.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DENTRO DE ZONAS INUNDABLES

En aquellas zonas en las que el PDSU establece como inundables dentro de suelo urbano (zona inundable T=500 años), se someterá a los siguientes condicionantes:

- Elevación de 60 centímetros sobre el suelo actual de las rasantes del primer forjado de las construcciones.
- Prohibición de ejecutar sótanos.

**DILIGENCIA:** El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. .  
Fdo.: El Secretario



## TÍTULO IV: NORMAS DEL SUELO RÚSTICO

El presente título IV forma parte de la ordenación estructural (OE).

### CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

Destacando la importancia del aprovechamiento racional del territorio, como soporte físico de todas las actividades humanas, y de cuya sostenibilidad depende la conservación de bienes de singular relevancia o de cualquier espacio digno de proteger dentro del suelo como recurso natural, se establecen las presentes Normas de Protección que se reflejan a continuación.

El presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano estructura las Normas de regulación del Suelo Rústico en los siguientes capítulos:

- Regulación y Protección del Dominio Público (capítulo 2)
- Régimen del Suelo Rústico de Reserva (capítulo 3)
- Normas de regulación del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección. (capítulo 4).

En el Capítulo 2 de este título figura una completa relación de la legislación sectorial aplicable a cada uno de estos aspectos.

La Protección del Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección se ajusta, en cuanto a su clasificación y categorías, a lo establecido en el art. 47.2.1. del TRLOTAU, por lo que se dividen en:

- Protección Ambiental, Natural, Cultural, Paisajística o de Entorno.
- Protección Estructural.
- Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

En el Capítulo 4 de este título se refleja la normativa específica para cada una de sus categorías y subcategorías.

Para cada categoría y subcategorías, se definen los usos permitidos y prohibidos, de acuerdo a los usos característicos definidos en el Título II. Un resumen de estos usos característicos definidos para el suelo rústico sería el siguiente:



1. Usos asociados al sector primario	a. Actos no constructivos precisos para explotación agropecuaria
	b. Instalaciones desmontables que no impliquen movimiento de tierras
	c. Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, como almacenes, granjas y similares que guarden relación con naturaleza de la finca
2. Uso residencial familiar	
3. Usos dotacionales de titularidad pública	a. Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes
	b. Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
	c. Elementos del sistema energético en todas su 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 sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
	f. Todos los que resulten así declarado es virtud de la legislación específica.
	g. Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.
4. Usos industriales, terciarios, dotacionales de titularidad privada	<b>a. Usos industriales</b>
	a.1) Actividades extractivas y mineras.
	a.2) Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en SR
	a.3) Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen al aire libre y no requieran construcciones de carácter permanente.
	<b>b. Usos Terciarios</b>
	b.1) Usos comerciales: establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos.
	b.2) Usos hoteleros y hosteleros: Establecimientos hoteleros y hostelero; camping de turismo y similares; establecimientos turismo rural.
	b.3) Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.
	<b>c. Usos dotacionales de titularidad privada</b>
	c.1) Elementos del ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.
	c.2) Elementos del sistema energético en todas su modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.
	c.3) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.
	c.4) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo sistemas de recogida, tratamiento y vertido.
	c.5) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes
	c.6) Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.
	c.7) Estaciones aisladas de servicio de carburantes.
	c.8) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

**DILIGENCIA:** El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. Fdo.: El Secretario



## **CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN Y PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

Independientemente de la clasificación del suelo en el que se encuentren los terrenos integrantes del dominio público, éstos y los terrenos contiguos quedan sujetos a unas determinadas condiciones, fijadas en la normativa sectorial aplicable, que a continuación se detalla. Esta normativa se complementa con la fijada en el correspondiente apartado en función de la clasificación del suelo.

### **Artículo 45.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO: RECURSOS HIDROLÓGICOS**

Regula la afección de ríos, caceras, arroyos y canales, así como el aprovechamiento, preservación y conservación de los recursos hidráulicos subterráneos a fin de evitar la afección cuantitativa entre captación de agua y minorar e impedir la polución de aguas subterráneas y superficiales.

#### **1.- AGUAS SUPERFICIALES: CAUCES Y LAGUNAS**

La protección se regulará por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1.986 de 11 de abril, modificado por el RD 606/2003). Por lo cual se establecen en las zonas que se definen a continuación. (Véase esquema incluido en el anexo de estas Normas).

Se entenderá, aún cuando no viniera grafiado en los planos, que existe una zona de servidumbre y una zona de policía:

La zona de servidumbre son dos bandas de 5 m de ancho a cada lado del cauce o laguna desde el punto de máxima crecida y en ella no se puede realizar ningún tipo de actuación bajo ningún concepto.

En la zona de policía, para la realización de cualquier actuación, se exige autorización del Organismo de Cuenca. Son dos franjas laterales al curso de agua de ancho 100 m, medidos desde el punto de máxima crecida.

Los vertidos sólidos o semisólidos que puedan contaminar se realizarán en vertederos donde se garantice un control de los mismos e impida su filtración al terreno y su vertido a un cauce superficial. Si el vertedero afecta al Dominio Público Hidráulico, al pedir autorización, también se presentará al Organismo de cuenca un estudio de efectos medioambientales esperados.

Para el vertido de aguas pluviales y residuales se tendrá que obtener autorización previa al vertido de dichas aguas. También se precisará autorización para la realización de captaciones.

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen las zonas urbanas o urbanizables en las proximidades de los cauces, sean éstos permanentes o



estacionales (ríos, arroyos, ramblas, etc.), deberá presentarse un Estudio Hidrológico y de riesgos de avenidas con período de retorno de 500 años para determinar la franja de protección frente a las avenidas que no deberá ser inferior en ningún caso a 10 m, donde deberá prohibirse las edificaciones y clasificarse como zona verde (DV) o suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP). Asimismo estos cauces deberán quedar perfectamente marcados en el Proyecto de Urbanización.

Una vez delimitadas las áreas con riesgo de inundación, la normativa urbanística del Plan establecerá lo siguiente:

- En la “zona de flujo preferente” de T=100 años se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y no afecten desfavorablemente la capacidad hidráulica de dicho cauce.
- En el resto de “zona inundable” de T=500 años los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños graves sobre los bienes y las personas, por lo que la Administración competente, en la resolución del expediente urbanístico, fijará las limitaciones a los usos y las condiciones sobre la edificación que se estimen oportunas.

Con carácter transitorio, mientras no se redacte el correspondiente Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas y sea informado por el Organismo de Cuenca, la banda de terreno comprendida entre las líneas de policía (100 m a ambos lados del cauce) se clasifica como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

En el caso concreto de Albatana, tal y como se ha señalado en el Estudio Hidrológico de este PDSU, hay dos corredores que se encuentran en zona de riesgo de graves daños por avenidas, debido a dos cauces privados, (correspondiente al cauce Regato de la Acequia y a la Cañada del Cerro del Agua, que pierden su configuración de cauces públicos antes de llegar al núcleo de Albatana). En estas zonas se establecerá la prohibición de cualquier edificación en una franja de ancho mínimo de 60 metros.

Fuera de dichos corredores, existen zonas inundables sin riesgo de graves daños en los que la normativa urbanística del Plan establece, que en dichas zonas (independientemente de la clasificación o calificación que tenga dicho suelo), sólo se autoricen los usos y actividades definidos en el artículo correspondiente de las presentes Normas en el capítulo 3 denominado “Régimen de Suelo Rústico de Reserva”, para la zona inundable citada.

## 2.- AGUAS SUBTERRÁNEAS

Las extracciones de aguas subterráneas deberán realizarse según se determina con carácter general en los art. 73 A 76 de la Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y en los art. 179 y siguientes de su





reglamento. Para la concesión de licencias de apertura de pozos, será requisito imprescindible la autorización previa del organismo competente en la captación de las aguas subterráneas.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo se autorizará en suelo rústico si se tienen las suficientes garantías de que no implican riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En caso de existir dudas sobre la inocuidad de las fosas o cuando así lo aconseje la magnitud o concentración del proyecto, también se exigirá la presentación, junto con la solicitud de Licencia urbanística, de los estudios hidrogeológicos necesarios para garantizar tales extremos.

Para obtener autorización de cementerios y vertederos de residuos sólidos, es imprescindible justificar que no se afecta negativamente a los recursos hidrológicos.

Se tienen que mantener los niveles de calidad en aquellos acuíferos en los que no se han detectado problemas. En aquellos en que sí existen problemas de contaminación que pudieran afectar a la disponibilidad del recurso, se adoptarán medidas efectivas para controlar los focos de contaminación así como se confeccionarán perímetros de protección de acuíferos y unidades hidrogeológicas. También se exigirá la misma calidad que para el acuífero en aquellos cauces conectados a dicho acuífero que reciban vertidos.

Cuando se implante un vertedero de residuos sólidos se exigirá un estudio suficiente de las posibles afecciones a las aguas subterráneas.

#### **Artículo 46.- VÍAS PECUARIAS**

Se consideran vías pecuarias el conjunto formado por la traza de la vía sobre el terreno y todo el entorno que gravite sobre ellas, a las que es de aplicación la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias a nivel estatal y la Ley 9/2003 de 20 de marzo aprobada por las Cortes de Castilla - La Mancha. El dominio público pecuario será clasificado como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

La red de vías pecuarias se clasifica en cuanto a la importancia de su función y ancho en:

1. Cañadas de 75 m de ancho legal.
2. Cordeles de 37,5 m de ancho legal.
3. Veredas de 20 m de ancho legal.
4. Coladas del ancho que determina su clasificación.
5. Caminos, de ancho inferior a los anteriores.

Con carácter transitorio, mientras no se apruebe su delimitación y amojonamiento preciso, se considera zona de protección de la vía pecuaria, una franja de 5 m a cada lado de la misma, en la que quedan prohibidas nuevas edificaciones, así como la ampliación y reconstrucción de viviendas ya



existentes, salvo las obras de conservación de las mismas. Esta banda de protección también será clasificada como suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).

El uso característico es el tránsito ganadero y las comunicaciones agrarias. Se consideran usos compatibles el peatonal, el militar con fines logísticos, las áreas de acampada y de esparcimiento, en general.

#### **Artículo 47.- MONTES**

Integran el dominio público forestal los montes señalados en el art. 2 de la Ley 3/2008 de Montes de CLM.

En ellos los usos y edificaciones están condicionados a autorización de la Consejería competente, de acuerdo con lo establecido en el art. 5.4 de la Ley 3/2008.

Los usos del dominio público forestal se regirán por lo dispuesto en el art. 8 de la citada Ley 3/2008.

En virtud del art. 58 de la Ley 3/2008, aquellas actuaciones ubicadas en el interior de los montes o en su colindancia, deberán contar con un Plan de Autoprotección de Incendios.

#### **Artículo 48.- CARRETERAS**

Son las áreas afectadas por los trazados viarios de dominio y uso público para la circulación de vehículos, en las que es de aplicación la legislación específica contenida en la Ley de Carreteras 25/1988 del MOPU, y Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla - La Mancha ( modificada por Ley 7/2002), estableciéndose en cada una de ellas las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación, y cuyos esquemas se incorporan al Plan. (Véase esquemas incluidos en el Anexo al final de estas Normas).

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las establecidas en la Ley 25/1988 del MOPU en sus art. 21 y siguientes y las establecidas en la Ley 9/1990 de Carreteras de Castilla – La Mancha en el art. 23 y siguientes. Las zonas situadas entre la carretera y la Línea Límite de Edificación marcadas con uso dotacional, residencial o industrial se consideran válidas siempre que en esas zonas no se realice ninguna construcción, siendo posibles estos usos sin que alberguen edificación alguna.

Las zonas de dominio público y de servidumbre de las infraestructuras de transporte por carretera serán consideradas sistemas generales (SGDC) y clasificadas como suelo rústico no urbanizable (SRNUEP), salvo en los tramos urbanos y travesías, que serán clasificadas como suelo urbano (SU).



### **Artículo 49.- CAMINOS AGRÍCOLAS**

Son las vías de dominio y uso público destinadas al servicio de las explotaciones o instalaciones agropecuarias, y que estén señaladas como tal en los planos del Catastro del término municipal y en los planos del Instituto Geográfico Nacional.

Su gestión es competencia del Ayuntamiento correspondiente y a falta de una ordenanza específica de caminos se estará a lo dispuesto en el presente plan.

Se define la zona de dominio público y la zona de servidumbre. La zona de dominio público abarca, como mínimo, una calzada de 5 m de anchura y cunetas de 1,50 m a cada lado de la misma. La zona de servidumbre de los caminos consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 7 m medidos en horizontal desde el eje de los caminos.

### **Artículo 50.- FERROCARRILES**

La red ferroviaria de interés general comprende las infraestructuras ferroviarias que resulten esenciales para garantizar un sistema común de transporte ferroviario en todo el territorio de superficie.

Tienen como regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre o normativa que le sustituya.

Las prescripciones sobre las limitaciones a la propiedad de los terrenos inmediatos al ferrocarril quedan establecidas en el Reglamento de la Ley del Sector Ferroviario, Título I Capítulo III, artículos 24 a 40.

En el anexo a las presentes Normas, se incluye un croquis explicativo de las afecciones generadas por ferrocarriles.

### **Artículo 51.- CANALES**

Aún cuando no viniera especificado en los planos, se entiende que existe una banda de protección de veinticinco metros (25 m) a cada lado de los canales de riego existentes en superficie. En dicha banda se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación que no esté directamente ligada al canal (regulación, vigilancia, protección, etc.).

### **Artículo 52.- EMBALSES**

Cualquiera que sea el destino de los embalses, se estará a lo dispuesto en la Legislación de Aguas.



Mientras que el Planeamiento no lo permita de forma expresa, únicamente se admitirá en la franja de protección de 500 m, las actividades ligadas al mantenimiento y explotación del mismo, y de su vegetación protectora, así como los usos recreativos que no comporten nuevas edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial, siempre que se ajusten a las previsiones de las Órdenes de 28 de junio de 1.968 y 31 de octubre de 1.970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses.

De forma ocasional se admitirán las infraestructuras de servicio a la explotación agraria y a las cercas pecuarias; la construcción de viario; la construcción de viario de carácter general e instalaciones anejas y de sistemas generales de abastecimiento y saneamiento; y la construcción de centros de enseñanza y culturales ligados al medio. En la concesión de licencias para la realización de adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales o instalación de campamentos, deberán exigirse al promotor las suficientes garantías en cuanto a eliminación de residuos y vertidos, de manera que se asegure la máxima protección de la calidad de las aguas embalsadas.

En los perímetros de protección de los embalses, cualquiera que sea su finalidad, se promoverá como uso preferente el forestal, basado en las especies arbóreas o arbustivas más adecuadas.

### **Artículo 53.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

Se corresponden con los trazados de las líneas y establecimientos o instalaciones propios de las redes de servicios de electricidad, abastecimiento de agua, saneamiento, gas y telefonía y se rigen por la legislación específica de cada una de ellas.

Se representan a nivel esquemático en el plano de ordenación correspondiente.

### **Artículo 54.- NORMATIVA SECTORIAL**

#### **CARRETERAS**

a) Normativa Estatal:

- El art. 149.1 y 148.1 de la Constitución Española.
- L 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras del Estado, publicado en el BOE el 30 de Julio de 1988.
- RD 1812/1994, de 2 de Septiembre, Reglamento General de Carreteras, de 23 de Septiembre de 1994.
- OM 16/12/1997, de 16 de Diciembre, Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la Construcción de Instalaciones de Servicios, publicado en el BOE el 24 de Enero de 1998.

b) Normativa Autonómica:

- L 9/1990, de 28 de Diciembre, de Carreteras y Caminos, publicado en el BOE el 11 de Marzo de 1991.



- L. 7/2002, de 9 de Mayo de modificación de la ley anterior.

### **FERROCARRILES.**

- L 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario, publicado en el BOE el 18 de noviembre de 2003.
- RD 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, publicado en el BOE el 31 de diciembre de 2004.

### **AEROPUERTOS E INSTALACIONES VINCULADAS**

- La Ley 48/1960, de 21 de Julio de 1960, de Navegación aérea, publicada en el BOE el 23 de Julio de 1960. art. 51.
- La Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicada en el BOE el 31 de Diciembre de 1996. art. 166.
- El D 584/1972, de 24 de Febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, publicado en el BOE el 21 de Marzo de 1972.
- el RD 2591/1998, de 4 de Diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, publicado en el BOE el 7 de Diciembre de 1998.
- el RD 2858/1981, de 27 de Noviembre, de Clasificación de Aeropuertos Civiles, publicado en el BOE el 4 de Diciembre de 1981.

### **LÍNEAS ELÉCTRICAS**

- Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de Noviembre de 1968, así como la Ley de Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas, de 18 de Marzo de 1966, y su Reglamento de 20 de Octubre de 1966.
- RDL 1/1992, Texto refundido de la Ley del suelo y ordenación urbana, art. 244.
- L 54/1997, de 27 de Noviembre, Sector Eléctrico, publicada en el BOE el 28 de Noviembre de 1997, art. 5, 21.3, 36.2.
- RD 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión, publicado en el BOE de 18 de septiembre de 2002.
- Decreto 5/1999, de 2 de febrero, por el que se establecen medidas de protección de la avifauna.
- RD 223/2008, de de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- RD 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen las medidas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.





## INSTALACIONES VINCULADAS A LA DEFENSA NACIONAL

- Ley 8/1975, de 12 de Marzo de 1975 de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de Marzo de 1975.
- D 689/1978 de 10 de Febrero de 1978, Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de Marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, publicado en el BOE el 14 de Abril de 1978.
- Ley Orgánica 6/1980, de 1 de julio, de Defensa Nacional.
- art. 589 del Código Civil.
- RD 230/1998, de 16 de Febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 12 de Marzo de 1998.
- RD 1207/1989, de 6 de Octubre, Estructura Básica de los Ejércitos, publicado en el BOE el 11 de Octubre de 1989.
- RD 1132/1997, de 11 de Julio, Reestructura de la Organización Militar del Territorio Nacional para el Ejército de Tierra, publicado en el BOE el 12 de Julio de 1997.

## RECURSOS HIDROLÓGICOS

### a) Normativa Europea:

- Directiva del Consejo 75/440/CEE, de 16 de Junio de 1975, Calidad requerida para las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.
- Directiva del Consejo 76/160/CEE, de 8 de Diciembre de 1975, Calidad de las aguas de baños.
- Directiva del Consejo 76/161/CEE, de 8 de Diciembre de 1975, Procedimiento común para la constitución y la actualización de un inventario de fuentes de información en materia de medio ambiente en la Comunidad.
- Directiva del Consejo 76/464/CEE, de 4 de Mayo de 1976, Contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad.
- Directiva del Consejo 78/659/CEE, de 18 de Julio de 1978, Calidad de las aguas continentales que requieren protección o mejora para ser aptas para la vida de los peces.
- Directiva del Consejo 79/869/CEE, de 9 de Octubre de 1979, Métodos de medición y frecuencia de los muestreos y del análisis de las aguas superficiales destinadas a la producción de agua potable en los Estados miembros.
- Directiva del Consejo 80/68/CEE, de 17 de Diciembre de 1979, Protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.
- Directiva del Consejo 80/778/CEE, de 15 de Julio de 1980, Calidad de las aguas destinadas al consumo humano.





- Directiva del Consejo 82/176/CEE, de 22 de Marzo de 1982, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio del sector de electrólisis de los cloruros alcalinos.
- Directiva del Consejo 83/513/CEE, de 20 de Septiembre de 1983, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de cadmio.
- Directiva del Consejo 84/156/CEE, de 8 de Marzo de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de mercurio de los sectores distintos de la electrólisis de los cloruros alcalinos.
- Directiva del Consejo 84/491/CEE, de 9 de Octubre de 1984, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de hexaclorociclohexano.
- Directiva del Consejo 86/280/CEE, de 12 de Junio de 1986, Valores límite y objetivos de calidad para los vertidos de determinadas sustancias peligrosas comprendidas en la Lista I del Anexo de la Directiva 76/464/CEE.
- Directiva del Consejo 91/271/CEE, de 21 de Mayo de 1991, Tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Directiva del Consejo 91/676/CEE, de 12 de Diciembre de 1991, Protección de las aguas contra la contaminación producida por nitratos utilizados en la agricultura.
- Planes Estratégicos de Conservación de los Humedales.
- Directiva 2000/60/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en ámbito de la política de aguas.
- Decisión 2455/2001/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se aprueba la lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la política de aguas, y por la que se modifica la Directiva 2000/60/CE.

b) Normativa Estatal:

- R.D. 3589/1983, de 28 diciembre, sobre el traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de abastecimiento de agua, saneamientos, encauzamientos y defensas de márgenes de ríos.
- RD 849/1986, de 11 de Abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico, publicado el 30 de Abril de 1986.
- RD 606/2003, modificación del RD 849/1986.
- Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986, sobre normas complementarias en relación con las autoridades de vertido de aguas residuales.
- Orden de 11 de mayo de 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- R.D. 734/1988, de 1 de julio, por el que se establecen normas de calidad de las aguas de baño.



- R.D. 927/1988, de 29 de Julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los títulos II y III de la Ley de Aguas, publicado el 31 de Agosto de 1988.
- R.D. 1138/1990, de 14 de Septiembre, Reglamentación Técnico Sanitaria para Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público, publicado en el BOE de 20 de Septiembre de 1990.
- R.D. 1315/1992, de 30 de octubre, por el se modifica parcialmente el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- R.D. 484/95 sobre medidas de regularización y control de vertidos.
- R.D.L. 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Resolución de 25 de mayo de 1998, de la Secretaría de Estado de Aguas y Costas.
- RD 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueban los Planes Hidrológicos de cuenca.
- Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Orden de 13 de agosto de 1999 por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo de los Planes Hidrológicos de Cuenca, aprobado por RD 1664/1998 de 24 de julio.
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- R.D. 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes.
- RDL 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sus reglamentos y demás disposiciones que lo desarrollen.
- Planes de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Plan de Vertidos.
- Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

## MEDIO AMBIENTE

- a) Normativa Europea:



- Recomendación 75/66/CEE de la Comisión, de 20 de diciembre de 1974, a los Estados miembros relativa a las protección de las aves y de sus espacios vitales.
- La Directiva 79/409/CEE, de 2 de Abril, de Conservación de las Aves Silvestres.
- Convenio sobre la conservación de las especies migratorias de la fauna silvestre.
- Directiva 91/244/CEE de la Comisión, de 6 de marzo, de ampliación de la 79/409/CEE.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, de conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- Directiva 94/409/CE de ampliación de la 79/409/CEE.
- Directiva 97/11/CE, del Consejo, de 3 de marzo, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE, de 27 de junio de 1985, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Directiva 97/49/CE de la modificación de la 79/409/CEE.
- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del consejo, de 27 de junio de 2001 relativa a la evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el medio ambiente.

b) Normativa estatal:

- La Convención de RAMSAR.
- R.D.L. 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación del Impacto Ambiental, publicado en el BOE el 30/06/86.
- RD 1131/1988, de 30 de Septiembre, de Reglamento para la ejecución del RDL 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental, publicado en el BOE el 05/10/88.
- R.D. 439/1990, de 30 de marzo, por el que se crea el Catálogo de Nacional de Especies Amenazadas.
- Convenio 25/02/91, de 1 de Septiembre, de Evaluación del Impacto en el Medio Ambiente en un contexto transfronterizo, publicado en el BOE el 31/10/97.
- RD 1997/1995, de 7 de Diciembre, de Medidas para Contribuir a Garantizar la Biodiversidad mediante la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, modificado por el RD 1993/1998, publicado en el BOE el 25/6/98.
- Ley 41/1997, de 5 noviembre, sobre la reforma de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.



- Orden de 9 de julio de 1998 de Ministerio de Medio Ambiente de Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.
- Orden de 9 de junio de 1999, por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas determinadas especies de cetáceos, invertebrados marinos y de flora y por la que otras especies se excluyen o cambian de categoría.
- R.D. ley 9/2000, de 6 de octubre, de modificación del 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del RDL 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- Normativa autonómica:
- Decreto 12/87 de 3 de febrero.
- Ley 1/1992, de 7 de Mayo, de Pesca Fluvial, publicada en el BOE el 7 de Octubre de 1992.
- Ley 2/1993, de 15 de Julio, de Caza, publicada en el BOE el 2 de Noviembre de 1993.
- Orden de 12 de Junio de 1996 de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente por la que se acuerda el inicio del expediente para la aprobación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de 28 humedales de Castilla-La Mancha, publicado el 21 de Junio de 1996 en el DOCM.
- Decreto 33/1998, de 5 de mayo, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla-La Mancha.
- Decreto 5/1999, de 2 de febrero de 1999, por el que se establecen normas para instalaciones eléctricas aéreas de alta, media y baja tensión con fines de protección de la avifauna.
- Ley 9/1999, de 26 de Mayo, de Conservación de la Naturaleza, publicada el 12 de Junio de 1999 en el DOCM y el 28 de Julio en el BOE.
- Ley 4/2007, de 8 de Marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla La Mancha, publicada el 20 de Marzo de 2008 en el DOCM.
- Decreto 118/2000, de 20 de junio, por el que se establecen umbrales y criterios para determinadas actividades del anejo 2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla-La Mancha.
- Decreto 184/2000 de 19 de febrero.
- Decreto 199/2001, de 6 de noviembre, por el que se amplía el Catálogo de Hábitats de Protección especial de Castilla - La Mancha, y se señala la denominación sintaxonómica equivalente para los incluidos en el anejo 1 de la ley 9/1999, de Conservación de la Naturaleza.



- Decreto 200/2001, de 6 de noviembre, por el que se modifica el Catálogo Regional de Especies Amenazadas.
- Decreto 178/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla – La Mancha.
- Planes estratégicos de conservación de los humedales.
- Red de Espacios Naturales (planes de ordenación de los recursos naturales -PORN- y planes rectores de uso y gestión -PRUG-).
- Propuestas de Lugares de Interés Comunitario (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) que afecten al término municipal o que pudieran verse influidos por algún tipo de actividad de as desarrolladas en el municipio.

### ACTIVIDADES AGRARIAS

#### a) Normativa Estatal:

- OM 27-5-1958, en la que se establece la unidad mínima de cultivo para cada provincia.
- D 118/1973, de 12 de Enero, Reforma y Desarrollo Agrario, publicado en el BOE el 3 de Febrero de 1972.
- L 19/1995, de 4 de Julio, Modernización de Explotaciones Agrarias, publicado en el BOE el 5 de Julio de 1995.

### MONTES

#### a) Normativa Estatal:

- D 485/1962, de 22 de Febrero, Reglamento de Montes, publicado en el BOE el 12 de Marzo de 1962.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, publicada en BOE 22 de noviembre de 2003.

#### b) Normativa Autonómica:

- L 2/1988, de 4 de Junio, de Conservación de Suelo y Protección de cubiertas Vegetales Naturales, publicada en el BOE el 09/07/88.
- Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Ambiental Sostenible en Castilla La Mancha.

### VÍAS PECUARIAS

#### a) Normativa Estatal:

- L 3/1995, de 23 de Marzo, Vías Pecuarias, publicada en el BOE el 24 de Marzo de 1995.
- Art. 570 del Código Civil.

#### b) Normativa Autonómica:

- L 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla – La Mancha, publicada en el DOCM el 8 de abril de 2003.





## EXPLOSIVOS

a) Normativa Estatal:

- LO 1/1992, de 21 de Febrero, de Protección de la Seguridad Ciudadana, publicado en el BOE el 22 de Febrero de 1992.
- RD 230/1998, de 16 de Febrero, Reglamento de Explosivos, publicado en el BOE el 13 de Marzo de 1998. Instrucción Técnica 11, art. 150 s.

## MINAS

a) Normativa Estatal:

- RD 2857/1978, de 25 de Agosto, Reglamento General para el Régimen de la Minería, publicado en el BOE el 11 de Diciembre de 1978. art. 3,4.

## BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

a) Normativa Estatal:

- L 13/1982, de 7 de Abril, de Integración Social de Minusválidos, publicado en el BOE el 30 de Abril de 1982.

b) Normativa Autonómica:

- RD 556/1989, de 19 de Mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- L 1/1994, de 24 de Mayo, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, publicado en el BOE el 9 de Febrero de 1995.
- D 158/1997, de 2 de Diciembre, sobre accesibilidad de Castilla - La Mancha.

## SALUD PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN

a) Normativa Estatal:

- Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales.

## PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

a) Normativa Estatal:

- Decreto 22 abril 1949. Castillos. Normas para su protección.
- Decreto 14 marzo 1963. Obras artísticas, científicas y literarias. Protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.
- L 23/1982, de 16 de Junio, Reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 22 de Junio de 1982.
- L 16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español, publicado en el BOE el 29 de Junio de 1985.





- RD 111/1986, de 10 de Enero, Desarrollo Parcial de la L 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, publicado en el BOE el 28 de Enero de 1986.
- RD 496/1987, de 18 de Marzo, Reglamento de la L 23/1982, de 16 de Junio, Reguladora del Patrimonio Nacional, publicado en el BOE el 13 de Abril de 1987.
- RD 1680/1991, de 15 de noviembre, por el que se desarrolla la disposición adicional novena de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, sobre garantía del Estado para obras de interés cultural.
- RD 162/2002, de 8 de febrero, por el que se modifica el art. 58 del RD 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

b) Normativa Autonómica:

- L 4/1990, de 30 de Mayo, Regulación del Patrimonio Histórico, publicado en el BOE el 14 de Septiembre de 1990.
- D 165/1992, de 1 de Diciembre, de Patrimonio Histórico-Artístico, publicado en el DOCM el 9 de Diciembre de 1992.
- Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla – La Mancha, publicada en el BOE el 21 de junio de 2001
- Ley 9/2007, de 29 de marzo, por la que se modifica la Ley 4/1990, de 30 de mayo, de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

## DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

- Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas.
- RD 32/2207, de 17 de abril, por el que se aprueba el Plan de Gestión de los Lodos producidos en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales de Castilla La Mancha

## GESTIÓN DE RESIDUOS

a) Normativa Estatal

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos
- RD 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en Vertedero.
- RD 105/2008, de 1 de febrero por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

b) Normativa Autonómica

- RD 70/1999, de 25 de mayo, Plan de Residuos de Castilla – La Mancha



- Decreto 158/2001, de 5 junio, Plan Regional de Residuos Peligrosos de Castilla La Mancha
- Decreto 189/2005, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Castilla La Mancha de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición
- Decreto 179/2009, de 24 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos de Castilla La Mancha.

**DILIGENCIA:** El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. .  
Fdo.: El Secretario



## **CAPÍTULO 3.- SUELO RÚSTICO DE RESERVA**

### **Artículo 55.- RÉGIMEN Y REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO DE RESERVA**

#### **1.- IDENTIFICACIÓN**

El suelo del Término Municipal de Albatana que no se ha clasificado como suelo urbano ni como suelo rústico no urbanizable de especial protección se clasifica como suelo rústico de reserva. En los planos de ordenación se puede ver esta delimitación.

#### **2.- CONDICIONES DE USO**

El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana permite en el Suelo Rústico de Reserva los usos, actividades, actos y construcciones asociadas que se establecen en el art. 11 del RSR.

##### **USOS PERMITIDOS:**

1. Usos asociados al sector primario
2. Uso residencial familiar
3. Usos dotacionales de titularidad pública
4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada

##### **USOS PROHIBIDOS:** Ninguno

Las condiciones de uso, edificación, actos, actividades, superficie mínima de la finca, superficie máxima de la edificación, tipología, etc... permitida para cada uno de los usos viene descrita en el Título III de las presentes normas (Condiciones generales de la edificación en suelo rústico).

Las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, deben cumplir unas condiciones y requisitos de cumplimiento inexcusable que vienen indicadas en los art. 14, 16 y 17 del RSR, con independencia de que requieran además calificación urbanística.

En todo momento se deberá asegurar la preservación de carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

En suelo rústico de reserva se deberá asegurar lo descrito en el Art. 35 del Título III de las presente Normas Urbanísticas, que establece las condiciones de materialización del uso en edificación en suelo rústico.

#### **3.- LICENCIA MUNICIPAL**



Precisarán para su legitimación licencia municipal las actividades, usos, actos y construcciones que vayan a realizarse en suelo rústico de reserva, que se determinen en los Art. 39 del RSR, y en los Art. 54, 160 a 169 del TRLOTAU.

#### **4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EN SRR**

Las obras que requieran calificación urbanística previa a la licencia municipal en el suelo rústico de reserva, estarán a lo dispuesto en la normativa autonómica vigente.

#### **5.- ACTUACIONES URBANIZADORAS EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA**

Las actuaciones urbanizadoras en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana estarán a lo dispuesto en el ART. 153 del RP.

#### **Artículo 56.- REQUISITOS DE DIVERSAS ZONAS DE ALBATANA CLASIFICADAS COMO SUELO RÚSTICO DE RESERVA:**

##### **1.- ZONAS INUNDABLES**

En Albatana se identifican dos ramblas (Regato de la Acequia y Cerro del Agua) que pierden la configuración de cauce público antes de llegar al núcleo de Albatana. A partir de ese momento se convierten en depresiones que en episodios de precipitaciones extraordinarias pueden conducir caudales considerables.

El presente PDSU incluye el Estudio Hidrológico de estas depresiones que son potencialmente inundables por encontrarse en las vías de drenaje superficial de las ramblas.

El PDSU clasifica los corredores de estas dos ramblas como SRNUEP-PA, por ser zonas de alto riesgo de daños. Así mismo, clasifica como suelo rústico de reserva las zonas inundables en suelo rústico que no se encuentren dentro de dichos corredores.

En las **zonas inundables clasificadas como suelo rústico de reserva** sólo se permitirán los siguientes usos:

##### USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario:
  - a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Solamente se permitirán actos no constructivos correspondientes a las propias labores agrícolas necesarias propia explotación de la finca.

3. Usos dotacionales de titularidad pública.

Se permitirán los usos dotacionales siguientes:



a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones, siempre que sea necesario para dar un servicio de interés general.

Los usos b) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

Una vez las medidas correctoras propuestas en el Estudio Hidrológico (Anexo del Documento nº 3) se hayan puesto en servicio, dicha limitación de usos y actividades desaparecerá, pudiendo los propietarios afectados proceder a solicitar cualquiera de los usos permitidos para el suelo rústico de reserva.

## 2.- ÁMBITOS DE PREVENCIÓN ARQUEOLÓGICA

En Albatana se identifican varios ámbitos de prevención arqueológica, en concreto cinco:

B.1.	LA HUERTA
B.2.	CAMINO DE ALBATANA A JUMILLA
B.3.	CAMINO DE LOS VALENCIANOS
B.4.	REGATO DE LA ACEQUIA
B.5.	EL BAYCO

Éstos ámbitos se sitúan en su mayor parte en suelo rústico de reserva (la parte que se sitúa en suelo urbano viene regulada en el Título V Ordenanzas).

Antes de solicitar licencia para los usos permitidos en el suelo rústico de reserva, será preciso solicitar autorización expresa a la Consejería competente en protección del Patrimonio Histórico, de acuerdo a lo establecido en el art. 21 de la 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha (modificado por la Ley 9/2007 de 29 de marzo)



## **CAPÍTULO 4.- NORMAS DE REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

### **Artículo 57.- INTRODUCCIÓN**

En el Término Municipal de Albatana, el suelo rústico no urbanizable de especial protección se subdivide en las siguientes categorías y subcategorías (de acuerdo a los artículos 4 y 5 del RSR):

- Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno SRNUEP-PA. Tenemos las siguientes subcategorías (de acuerdo al artículo 5 RSR) :
  - Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental: SRNUEP- PAA
  - Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Natural: SRNUEP-PAN
  - Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Cultural: SRNUEP-PAC
- Suelo rústico no urbanizable de protección estructural.
  - Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Estructural: SRNUEP-PE
- Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.
  - Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos: SRNUEP-PIE

En los apartados y artículos posteriores de este capítulo vienen desarrolladas las distintas Normas de Protección del suelo identificado en cada una de las categorías y subcategorías, e identificados los distintos parajes del término municipal a los que son de aplicación.

Para cada Norma de Protección se establece unas Condiciones de Uso y unas Condiciones de la Edificación, que se encuentran basadas respectivamente en el Título II: "Condiciones Generales de los Usos" y en el Título III: "Condiciones Generales de la Edificación" para el suelo rústico de las presentes normas urbanísticas.

En todo caso y para todas las categorías, sólo se autorizarán aquellos usos que, además de cumplir los requisitos del art. 12 del RSR, sean autorizados expresamente por el Ayuntamiento y por la administración titular del bien demanial afectado (que podrán imponer limitaciones y condicionantes a las obras, exigir la entrega de estudios, informes y documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control). Sin embargo, no será necesaria autorización expresa por parte de ninguna administración para desarrollar el uso 1.a. del art. 11 del RSR.





## **Artículo 58.- CONDICIONES GENERALES PARA TERRENOS QUE CORRESPONDAN A VARIAS CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS:**

Cuando un terreno se encuentre incluido en varias de la categorías definidas para el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP-PA, SRNUEP-PE Y SRNUEP-PI) se cumplirá lo siguiente:

- sólo se permitirá un uso si está permitido en todas de las categorías en las que se encuentre incluido.
- en todo caso y para todas las categorías, sólo se autorizarán aquellos usos que, además de cumplir el art. 12 del RSR, sean autorizados expresamente por el Ayuntamiento y por todas las Administraciones competentes del bien demanial afectado (que podrán imponer limitaciones y condicionantes a las obras, exigir la entrega de estudios, informes, documentación adicional, y/o iniciar un procedimiento de inspección y control).

Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las establecidas para el suelo identificado en la categoría de rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno (SRNUEP-PA), se cumplirá lo especificado en el art. 5.2. del RSR, por lo que prevalecerá (aunque no excluirá) la de mayor rango de protección, con el siguiente orden de preferencia:

Ambiental > Natural > Cultural

No obstante, a la hora de establecer su efectiva ordenación, serán tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyan en él. Se cumplirá lo establecido en el primer párrafo de este artículo, para todas las subcategorías.

## **Artículo 59.- PROTECCIÓN AMBIENTAL, NATURAL, CULTURAL, PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO**

### **1.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL: SRNUEP-PAA**

#### **1.1.- DEFINICIÓN**

Será de aplicación a todos los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección que tengan un alto valor debido a sus características ambientales.



## 1.2.- IDENTIFICACIÓN

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Albatana a las siguientes zonas:

### DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

- Vías pecuarias: El término municipal de Albatana es cruzado por una Vía pecuaria: Cordel de los Valencianos o de Hellín a Yecla, con una anchura de 37,61 m. Es de aplicación la Ley 3/1.995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

### DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO

- Cauces de agua presentes en el término municipal: el Término Municipal de Albatana cuenta con las ramblas Regato de la Acequia y Rambla del Cerro del Agua.

Las dos ramblas nombradas pierden su configuración de cauce público antes de llegar al núcleo de Albatana.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el Plano de ordenación nº ORD-2.1. Además el Plan incluye el Estudio Hidrológico de las Ramblas nombradas como Anexo VII al Documento nº 3.

Esta protección se amplía a otros cauces tributarios de estos últimos, ya sean permanentes o no.

## 1.3.- CONDICIONES DE USO

### ➤ **DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO**

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el Capítulo 2 del Título II de las presentes normas, en la zona de dominio público y en su zona de policía definidas ambas como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental en la subcategoría de protección ambiental, se permitirán los siguientes usos.

La regulación de usos se realizará de manera diferenciada en cada una de las siguientes zonas:

- zona de servidumbre.
- zona de policía.

#### **i. ZONA DE SERVIDUMBRE**

1. Usos asociados al sector primario:
  - a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán los actos no constructivos descritos.

3. Uso dotacional de titularidad pública.



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

Estos usos se permitirán siempre que sean necesarios para el aprovechamiento, la mejora, y mantenimiento del propio cauce.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

Se permitirán estos usos siempre y cuando se ajuste a lo definido en el Art. 7 del RDPH.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por el organismo competente (Confederación Hidrográfica del Segura).

#### USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

#### ii. ZONA DE POLICÍA

#### USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo necesario para la propia explotación de las fincas existentes en esos terrenos.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes

Se permitirán siempre que sea necesaria su ubicación en la misma para permitir el propio desarrollo de estas infraestructuras y no afecten al cauce.

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

Se permitirán siempre que sean necesarios para el aprovechamiento, la mejora, y mantenimiento del propio cauce. Se permitirán elementos subterráneos tipo tuberías, colectores, etc... que sean necesarios para el servicio público de abastecimiento y saneamiento de la población.

c) Elementos pertenecientes al sistema energético, del tipo redes de transporte y distribución.

Se permitirán siempre que sean necesarios para el desarrollo de este tipo de actividades por su utilidad pública y no afectan al cauce público.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.



Estos elementos igualmente se permitirán siempre y cuando su paso sea necesario por el uso público de la red de telecomunicaciones.

Se permitirán estos usos siempre y cuando se ajuste a lo definido en los Art. 9, 10 y 11 del RDPH.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

#### USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

#### ➤ **DOMINIO PÚBLICO PECUARIO**

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el Capítulo 2 del Título II de las presentes normas, y en la introducción del presente artículo, en la zona de dominio público pecuario y su zona de protección definidas ambas como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, serán de aplicación los siguientes usos:

#### USOS PERMITIDOS:

En la franja de ancho legal de la vía pecuaria (37,61 m), no se permite ningún uso, salvo los que el propio Organismo competente considere necesario para el mantenimiento y conservación de la misma.

En la franja de 5 m de protección a cada lado de la misma se permiten:

##### 1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán estos actos no constructivos, siempre y cuando se ajusten a lo establecido en el Art. 28 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha, siendo estos actos simplemente labores agrícolas para la propia explotación de la finca.

##### 3. Usos dotacionales de titularidad pública

###### a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para la propia vía, como por ejemplo señalización, casetas de la propia vía, etc...

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Estos elementos se permitirán, siempre y cuando sean instalaciones subterráneas que crucen la vía, es decir pasos subterráneos tipo tuberías, colectores, etc... que sean necesarios para el servicio público de abastecimiento y saneamiento de la población.

c) Elementos del sistema energético del tipo redes de transporte y distribución.



Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean redes de transporte y distribución que crucen la vía, y sean necesarios para el uso de utilidad pública de una infraestructura de ciclo energético necesaria para el municipio.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Estos elementos igualmente se permitirán siempre y cuando sean redes que crucen la vía y sea necesario el paso de los mismos por la misma para el uso público de una red de telecomunicaciones.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

Se tendrá en cuenta en todo caso lo establecido en la ley de vías pecuarias.

#### USOS PROHIBIDOS :

Los restantes.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por el organismo competente.

### 1.4.- *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN*

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos permitidos descritas en el Título III de las presentes Normas.

## **2.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL: SRNUEP-PAN**

### 2.1.- *DEFINICIÓN*

Será de aplicación a todos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas por el alto valor natural que poseen, y a los terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial, las formaciones boscosas naturales, los montes catalogados de utilidad pública, las zonas que se indiquen en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, y las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.

### 2.2.- *IDENTIFICACIÓN*

Esta Norma de Protección es de aplicación en el término municipal de Albatana a las siguientes zonas:

- HÁBITATS Y ELEMENTOS GEOMORFOLÓGICOS PROTEGIDOS POR LA LEY 9/1999:
  - Habitat de protección especial: Comunidades Gipsícolas y Rupícolas no nitrófilas



- Elementos geomorfológicos de protección especial: Escarpes naturales
- Zonas con movimientos de Aves esteparias incluidas en la Ley 9/1.999 en su Título IV para la protección de las especies de fauna y flora. Concretamente : avutarda (*Ovis tarda*), sisón (*Tetrax tetrax*) y ganga (*Pterocles alchata*). Estas especies se encuentran incluidas en la categoría de vulnerable en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Castilla La Mancha.
- Zonas de formaciones boscosas de encinar-pinar.

En estos terrenos y en cualquier otro que un futuro pudiera descubrirse, se tendrá en cuenta lo establecido en cuanto a protecciones y limitaciones en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha.

Todas estas zonas vienen indicadas y limitadas en el Plano nº. ORD-2.1: “Ordenación Estructural de Suelo Rústico”, de los Planos de Ordenación.

### 2.3.- CONDICIONES DE USO

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el Capítulo 2 del Título II de las presentes normas, en las zonas donde se incluyen los terrenos identificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental en la subcategoría de protección natural, serán de aplicación los siguientes usos:

- En la zona en la que existen habitats y elementos geomorfológicos **no se permite** ningún uso de los definidos en el art. 11 del RSR.
- En la zona de movimientos de aves esteparias se **permitirán** los siguientes usos:

Los usos se permitirían siempre y cuando no impliquen un cambio significativo de uso del suelo que pudiera afectar a la avifauna y en zonas que se demuestre la no existencia de nidos, áreas de alimentación y campeo de las mismas.

#### 1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo, en el caso de existir fincas de uso agrícola o forestal y la propia naturaleza del suelo requiere de estos actos para su mantenimiento como zona natural.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

Se permitirán siempre que se justifique que son necesarias para la explotación de los terrenos de uso agrícola.





c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

Estas edificaciones se permitirán siempre y cuando sean necesarias para la propia explotación, a efectos de vigilancia, mejor aprovechamiento del suelo y mantenimiento de la zona.

### 3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes

Se permitirán siempre que sean necesarios para permitir el propio desarrollo de estas infraestructuras por su propio interés público.

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

Se permitirán elementos subterráneos tipo tuberías, colectores, etc... que sea necesario su emplazamiento o cruce por la zona de protegida, para dar servicio público de abastecimiento y/o saneamiento de la población.

c) Elementos pertenecientes al sistema energético, del tipo redes de transporte y distribución.

Se permitirán siempre que sea necesaria su ubicación en estos terrenos justificándose la misma para el desarrollo energético público adecuado del municipio.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean redes públicas necesarias para dar servicio de telecomunicación y sea necesario su emplazamiento en esta zona.

Todos estos elementos permitidos, será necesario justificar previamente que es precisa su localización en este suelo.

En todo caso, sólo se permitirán los usos si están expresamente permitidos por la normativa correspondiente de aplicación en el ámbito, y se cuente con autorización expresa por parte del organismo competente, que podrá establecer medidas concretas para garantizar la protección del medio y la sostenibilidad de la actuación.

### 4. Usos dotacionales de titularidad privada

c) Usos dotacionales de equipamientos.

c.8) Otros equipamientos

Se permitirán este tipo de equipamientos siempre y cuando impliquen la mejora, conservación, y mantenimiento de la zona de movimientos y sea beneficiosa para las aves.



Se permitirán usos dotacionales de titularidad privada, siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo.

En todo caso, sólo se permitirán los usos si están expresamente permitidos por el Organismo competente que regula la zona de movimientos de estas aves. Habrá que contar con autorización expresa por parte de este organismo, que podrá establecer medidas concretas para garantizar la protección del medio y la sostenibilidad de la actuación, por ser necesarios para la mejor conservación de los valores ecológicos que han motivado la especial protección de este suelo.

- En la zona donde se identifican FORMACIONES BOSCOSAS DE VEGETACIÓN NATURAL (PINARES):

En estos terrenos en los que se tendrá en cuenta lo establecido en cuanto a protecciones y limitaciones en la Ley 9/1999 de Conservación de la Naturaleza de Castilla – La Mancha.

#### 1. Usos asociados al sector primario:

**a)** Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo, en el caso de existir fincas de uso agrícola o forestal, ya que en esos casos la propia naturaleza del suelo requiere de estos actos para su aprovechamiento y mantenimiento como zona natural o para la propia explotación de la finca.

**b)** Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

Se permitirán siempre que sean justificadas por la necesidad ineludible de explotación de las masas boscosas naturales.

**c)** Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos. En particular se permitirán:

Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.

Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

No se permitirán edificaciones adscritas al sector primario como granjas u otras instalaciones ganaderas.

Estas edificaciones se permitirán si se justifica que son necesarias para la propia explotación y para el aprovechamiento de uso forestal, así como para las funciones de vigilancia, custodia, etc. En todo caso estas edificaciones se situarán en la zona menos productiva del terreno.

#### 3. Usos dotacionales de titularidad pública

Se permitirán los usos descritos a continuación, siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por ser necesarios para permitir el propio desarrollo de infraestructuras y por su propio interés público.

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes



Se permitirán por ser necesarios para permitir el propio desarrollo de estas infraestructuras y por su propio interés público.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán siempre y cuando su objetivo sea dar servicio público de abastecimiento y/o saneamiento de la población.

c) Elementos del sistema energético como redes de transporte y distribución.

Se permitirán siempre que sea necesaria su ubicación en estos terrenos justificándose la misma para el desarrollo y mantenimiento energético adecuado del municipio.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Al igual que el resto, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios por su propia utilidad pública.

#### USOS PROHIBIDOS:

Los no definidos como permitidos y todos aquellos usos prohibidos por el correspondiente instrumento de gestión y conservación del patrimonio medioambiental, o no autorizables por el órgano competente en materia de Medio Ambiente.

### 2.4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos característicos, permitidos y condicionados descritas en el Capítulo 2 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

### **3.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CULTURAL: SRNUEP-PAC**

#### 3.1.- *DEFINICIÓN*

Esta Norma es de aplicación para los terrenos situados en suelo rústico no urbanizable de especial protección en los que se señala la existencia de Parques Arqueológicos, zonas arqueológicas (incluidas las industriales) y Sitios Históricos, así como los que se delimiten en la Carta Arqueológica o “Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Albatana”, bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados Bienes de Interés Cultural (tales como molinos de viento y otras manifestaciones de la arquitectura popular, como los silos, bombos, ventas y arquitectura negra de más de cien años de antigüedad), bien por presentar valores culturales de importancia.



### 3.2.- IDENTIFICACIÓN

En el término municipal de Albatana se aplica esta Norma a los terrenos situados en suelo rústico en los que se localizan:

- los ámbitos de protección arqueológica
- el Patrimonio Etnográfico e Industrial

identificados todos ellos en la Carta arqueológica (CA) o también llamada "Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Albatana" (incluida como anexo al Doc nº 3) por formar parte del Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha según la Ley 4/1990.

Los ámbitos de protección arqueológica de Albatana situados en suelo rústico identificados en la Carta Arqueológica (C.A.) y clasificados como SRNUEP-PAC son los siguientes:

<b>Ámbitos de Protección (A.) y de Prevención (B.) Arqueológicos y Elementos Patrimoniales Etnográficos e Industriales incluidos en ellos.</b>	
<b>Código según C.A.</b>	<b>Denominación</b>
A.1.	LOS MORRONES
0702004004	El Morrón
0702004005	Cerrico Rojo
0702004008	Morrón de la Casa de la Paloma
0702004009	Morrón 2
0702004011	Carriladas y Camino Real (Elemento etnográfico e industrial)
A.2.	LA MORRA
0702004002	Morra de Albatana
A.3.	LOS MOLINOS
0702004003	Acueducto del Molino de Abajo
A.4.	LA CINGLA
0702004001	El Olmo Romano
0702004007	Cerro del Depósito
A.5.	EL CASTELLÓN
0702004006	El Castellón
A.7.	HUERTA NORTE
0702004010	Huerta Norte

En Albatana, todos los elementos pertenecientes al Patrimonio Etnográfico e Industrial se encuentran incluidos dentro de estos ámbitos.

Se identifican como SRNUEP-PAC, de acuerdo a lo establecido en los artículos 4 y 5 del RSR.



El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana ha definido dos grados de protección para el suelo rustico no urbanizable de especial protección cultural (SRNUEP-PAC):

**GRADO 1:** Se entenderá como SRNUEP-PAC en este grado, el suelo en el que se sitúa el elemento identificado y localizado y un perímetro o radio genérico de protección de 15 m alrededor del mismo, en ausencia de delimitación más precisa indicada en los planos de ordenación (correspondientes a clasificación del suelo) o en los planos del CAT.

**GRADO 2:** El resto de suelo clasificado como SRNUEP-PAC en el que se desconoce la localización de elementos o yacimientos será grado 2.

En general al suelo en el que se sitúan los elementos del patrimonio etnográfico industrial, los cuales sabemos su localización, se les aplicará el grado 1 y a los ámbitos que comprenden los yacimientos, de los cuales se desconoce su localización exacta se les aplicará el grado 2.

La enumeración de los diferentes ámbitos de protección de la carta arqueológica también puede consultarse en dicho documento, que se incorpora como anexo al Documento N° 3 de este Plan. Además, todos los elementos y yacimientos identificados por la Carta Arqueológica, cuentan con un nivel de protección y conservación de acuerdo a lo establecido en los artículos 65-71 del RP, tal y como puede comprobarse en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), también anexo del Documento nº3, que también forma parte integrante de la documentación de este Plan.

La localización de estos terrenos se puede ver en el Plano nº ORD-2 del documento nº 4 Planos de Ordenación, así como en los planos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) anexo al documento nº 3 denominado Memoria Justificativa de la Ordenación.

### 3.3.- CONDICIONES DE USO:

#### USOS PERMITIDOS:

Nomenclatura según C.A.	Elemento/Yacimiento Localizado con precisión	Clasificación	Usos Permitidos*
Ámbito de Protección Arqueológica	SI	SRNUEP-PAC GRADO 1	1.a y 1.b.; 3**
	NO	SRNUEP-PAC GRADO 2	1.a y 1.b.; 3**
Patrimonio Etnográfico e industrial	SI	SRNUEP-PAC GRADO 1	1.a y 1.b.; 3**

\* Cualquier tipo de uso que se quiera realizar estará sujeto a lo especificado en el Art. 21 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla La Mancha (modificado por la Ley 9/2007, de 29 de marzo), y será preceptiva la consulta a la Consejería de Cultura.



Serán permitidos en las condiciones exigidas por la normativa aplicable y por la administración competente.

La Consejería comunicará al Ayuntamiento respectivo las autorizaciones concedidas.

\*\* Se permitirá el uso 3 siempre que sea preciso y necesario su localización en este tipo de suelo, debiendo justificarse la necesidad del mismo.

En el SRNUEP-PAC Grado 1 y Grado 2, se permiten los usos 1.a. y 1.b. ya que en los terrenos circundantes a los elementos se considera necesario poder realizar los actos no constructivos necesarios de una explotación agrícola, siempre y cuando la Administración competente informe favorablemente.

Se permitirán los usos dotacionales de titularidad pública (uso 3) siguientes:

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes

Se permitirán siempre que sean necesarios para permitir el desarrollo de este tipo de infraestructuras de interés público.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán por la necesidad ineludible de que la redes de abastecimiento o saneamiento que prestan un servicio público deban ubicarse en estos terrenos.

c) Elementos del sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para dar un servicio público.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Al igual que el resto, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para dar un servicio público.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales.

Se permitirán los equipamientos públicos que sean necesarios para la propia protección de la zona arqueológica.

En todo caso, antes de solicitar licencia para los usos permitidos en los dos grados definidos, será preciso solicitar autorización expresa a la Consejería competente en protección del Patrimonio Histórico, de acuerdo a lo establecido en el art. 21 de la Ley 9/2007.

Adicionalmente, las obras que se pretendan realizar sobre inmuebles incluidos en el catálogo de bienes y espacios protegidos (CAT), respetarán las determinaciones normativas del mismo.

USOS PROHIBIDOS : Los restantes.





Queda prohibido todo tipo de obras de paso, obras de tendidos aéreos o subterráneas, obras de demolición, obras de provisión de servicios como agua, saneamiento, telefonía, etc... o cualquier tipo de obra de conservación o mantenimiento de éstas o cualquier tipo de actuaciones en los terrenos en los que se localiza este tipo de suelo, que afecten o supongan riesgo de pérdida o daño de las características actuales de la zona, **sin el permiso del Organismo Competente.**

## Artículo 60.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

### 1.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SRNUEP-PE

#### 1.1.- DEFINICIÓN

Debe cumplir esta Norma de Protección, el Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Estructural que presente una alta potencialidad de aprovechamiento por razón de su carácter agrícola, ganadero, hidrológico, forestal o extractivo.

#### 1.2.- IDENTIFICACIÓN

En el término municipal de Albatana es de aplicación a una zona de extracción de áridos, localizada al sur-oeste del núcleo urbano.

También es de aplicación a una zona agrícola que se encuentra rodeada de suelo urbano.

#### Subcategorías :

Zona de extracción de áridos:

- Categoría Estructural Subcategoría Extractiva

Zona agrícola:

- Categoría Estructural Subcategoría Agrícola

Será de aplicación a todas las zonas marcadas en el Plano nº. ORD-2.2.: "Ordenación Estructural de Suelo Rústico" de los Planos de Ordenación.

#### 1.3.- CONDICIONES DE USO

Dentro del grupo de usos característicos para el suelo rústico definidos en el Capítulo 2 del Título II de las presentes normas, en las zonas donde se incluyen los terrenos identificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección estructural, se permitirán los siguientes usos:

#### - SRNUEP- Estructural Subcategoría Extractiva:

1. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes



Se permitirán siempre que sean necesarios para permitir el desarrollo de este tipo de infraestructuras de interés público.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán por la necesidad ineludible de que la redes de abastecimiento o saneamiento que prestan un servicio público deban ubicarse en estos terrenos.

c) Elementos del sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para dar un servicio público.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Al igual que el resto, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para dar un servicio público.

2. Usos industriales, terciarios y rotacionales de titularidad privada

a) Usos industriales

1.a) Actividades extractivas y mineras.

Se permitirán actividades extractivas y de explotación de recursos y la primera transformación sobre el terreno, ya que son necesarias para la mejora y conservación de los terrenos que han sido protegidos.

En cualquier caso todo uso o actividad que se quiera implantar deberá estar autorizada por el organismo competente.

- SRNUEP- Estructural Subcategoría Agrícola:

1. Usos adscritos al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

Se permitirán cualquier tipo de acto no constructivo, en el caso de existir fincas de uso agrícola o forestal, ya que la propia naturaleza del suelo requiere de estos actos para su aprovechamiento y mantenimiento como zona natural o para la propia explotación de la finca.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

Se permitirán en los terrenos con protección agrícola, las instalaciones necesarias para la explotación de los terrenos de uso agrícola.

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas, y en general, instalaciones agrícolas ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.



Estas edificaciones se permitirán en los terrenos con protección agrícola, siempre y cuando sean necesarias para la propia explotación.

#### 2. Usos dotacionales de titularidad pública.

Se permitirán siempre que sea justificable que sean necesarios para permitir el propio desarrollo de infraestructuras y por su propio interés público.

#### 3. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada:

Sólo se permitirán los dotacionales de titularidad privada, siempre y cuando se justifique que es precisa su localización en este suelo, por el propio interés público de los mismos.

No se permiten usos industriales ni terciarios.

#### USOS PROHIBIDOS:

Los restantes.

### 1.4.- *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN*

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos permitidos descritas en el Capítulo 2 del Título III de las presentes Normas de Ordenación.

## **Artículo 61.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS**

### **1.- NORMA DE APLICACIÓN AL SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS: SRNUEP-PI**

#### 1.1.- *DEFINICIÓN*

Corresponden a esta categoría aquellos suelos en los que es necesaria la preservación de su funcionalidad por razón de su carácter de albergar o construir algún tipo de infraestructuras o equipamientos.

#### 1.2.- *IDENTIFICACIÓN*

Terrenos en los que se localizan:

#### CARRETERAS



- Carreteras: En Albatana se identifican :

CM-412 : Hellín-Almansa

CM-3259 : A Jumilla

### INFRAESTRUCTURAS, EQUIPAMIENTOS

- Todos aquellos espacios preservados del proceso urbanizador por estar destinados a la utilidad pública con uso dotacional. En el caso de Albatana, se consideran los siguientes:
  - Suelo reservado para la nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales y posibles ampliaciones.
  - Cementerio
  - Líneas eléctricas

#### 1.3.- *CONDICIONES DE USO*

Serán prohibidos todos los restantes.

#### ➤ **CARRETERAS:**

Solo se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-PI) las zonas de dominio público y servidumbre. Los usos se regulan de manera diferenciada en cada una de las dos zonas.

En la zona delimitada por la línea de edificación y la zona de protección (ver esquemas incluidos como anexos al presente documento) se estará a lo dispuesto en la legislación de carreteras.

### **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO**

#### USOS PERMITIDOS:

#### 3. Usos dotacionales de titularidad pública

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

En esta zona sólo se permitirá los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública, que sean imprescindibles por el servicio de interés general, tales como señalización, obras de paso, etc... siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: b) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

Podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía (Artículo 23.2. de Ley 9/90 de Carreteras y Caminos).



La Administración titular de la vía podrá autorizar obras o instalaciones cuando sean imprescindibles para la prestación de un servicio de interés general. Tampoco podrán autorizarse obras de ampliación o mejora en la zona de dominio público sin o fueren imprescindibles para el objeto pretendido (Art. 23.3).

#### USOS PROHIBIDOS:

Serán prohibidos todos los restantes.

#### **ZONA DE SERVIDUMBRE**

#### USOS PERMITIDOS:

1. Usos asociados al sector primario:

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

Se permiten actividades agrícolas (arar, labrar, etc...) siempre y cuando la finca de uso agrícola esté incluida en la zona de servidumbre, y la administración titular lo permita.

3. Usos dotacionales de titularidad pública

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

Se permitirán los elementos fijos que sean imprescindibles por el servicio de interés general, del tipo señalización, obras de paso, casetas o instalaciones de mantenimiento de la carretera, etc... siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: b) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

La Administración titular sólo podrá autorizar aquellas obras y usos que sean compatibles con la seguridad vial (Art. 25.2).

Se permite los vallados y cerramientos siempre y cuando sea totalmente diáfano, sobre piquetas sin cimiento de fábrica.

#### USOS PROHIBIDOS:

Serán prohibidos todos los restantes.

#### ➤ **CAMINOS**

Solo se clasifican como suelo rústico no urbanizable de especial protección de infraestructuras (SRNUEP-PI) la zona de dominio público que corresponde a los terrenos ocupados por éstos y sus elementos funcionales.

Fuera de la zona de dominio público, se estará a lo establecido en la ordenanza específica que los regula.



En esta zona de dominio público, se permiten los usos dotaciones de titularidad pública (3) siguientes:

- a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones.

En esta zona sólo se permitirá los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública, que sean imprescindibles por el servicio de interés general, y estén directamente relacionadas con la construcción, gestión y conservación de la vía, tales como señalización, obras de paso, etc... siempre y cuando sean autorizados por la propia Administración titular de la vía.

En el caso de los usos: b) elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, c) elementos pertenecientes al sistema energético del tipo de redes de transporte y distribución y d) elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones, se permitirán siempre y cuando sean instalaciones aéreas (c y d) o subterráneas (b, c y d) que crucen la vía necesarios para prestar un servicio público.

En todo caso, se tendrán en cuenta los retranqueos mínimos establecidos en el Título III de las presente normas, para cada uno de los usos permitidos.

### ➤ **RESTO DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS**

#### USOS PERMITIDOS:

#### 3. Usos dotacionales de titularidad pública.

- a) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes

Se permitirán siempre que sean necesarios para permitir el desarrollo de este tipo de infraestructuras de interés público para dar acceso a los propios equipamientos e infraestructuras protegidos.

b) Elementos de ciclo hidráulico, incluida la captación y redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria para el propio servicio de las infraestructuras y equipamientos.

c) Elementos del sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

Igualmente, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios para dar servicio de utilidad pública a las infraestructuras y equipamientos.

- d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Al igual que el resto, estos elementos se permitirán siempre y cuando sean necesarios por su propia utilidad pública.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales.

Se permitirán este tipo de equipamientos siempre y cuando impliquen la mejora, conservación, y mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos incluidos en esta categoría de protección.





En todo caso, se permitirán los usos, actos o actividades dotacionales de titularidad pública descritos, que sean imprescindibles y justificados por el propio servicio de interés general que prestan.

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada:

c) Usos dotacionales de equipamientos.

c.1.) Elementos pertenecientes al saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria para el propio mantenimiento y mejora del equipamiento.

c.2) Elementos del sistema energético.

Se permitirán elementos del sistema energético necesarios para el propio funcionamiento del equipamiento o infraestructura.

c.3) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

Se permitirán si se justifica que su ubicación en estos terrenos es necesaria en los mismos para dar redes a la EDAR y/o el Cementerio.

c.4) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos

Se permitirán elementos necesarios para el tratamiento de los residuos de los equipamientos incluidos en esta categoría de protección.

c.5) Elementos fijos de sistema viario de comunicaciones y transportes.

Se permitirán siempre que se justifique que son necesarios para la comunicación adecuada de los equipamientos.

c.8) Otros equipamientos

Se permitirán este tipo de equipamientos siempre y cuando impliquen la mejora, conservación, y mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos incluidos en esta categoría de protección.

En todo caso, será el organismo titular del equipamiento concreto el que deberá autorizar los usos permitidos.

USOS PROHIBIDOS:

El resto.

1.4.- *CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN*

Deberán cumplir las condiciones generales de la edificación para los usos permitidos descritas en el Capítulo 2 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

**DILIGENCIA:** El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. .  
Fdo.: El Secretario



## NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

**DILIGENCIA:** El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. .  
Fdo.: El Secretario



## TÍTULO V: ORDENANZAS TIPOLOGICAS

El presente título V forma parte de la ordenación detallada (OD).

### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 62.- DEFINICIÓN

Estas Ordenanzas regulan las condiciones de la edificación en el suelo urbano (SU) siendo expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas.

Las ordenanzas tipológicas aplicables al suelo rústico (SR) vienen definidas en el título IV de las presentes normas.

#### Artículo 63.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de cada ordenanza tipológica viene definido en los correspondientes planos de ordenación detallada.

Si una parcela se encuentra dividida entre el ámbito de aplicación de dos o más ordenanzas tipológicas, a cada fracción de la misma determinada en los planos de ordenación le será de aplicación la ordenanza correspondiente.

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

En los casos en que sí se prevea esta posibilidad por la ordenanza tipológica 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 ordenanza tipológica 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 ordenanza tipológica o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondiente.



## Artículo 64.- TIPOLOGÍA. CLASIFICACIÓN

Se definen las siguientes ordenanzas tipológicas :

- MC: Residencial Manzana Cerrada.
- EAA: Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada.
- EAE: Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada Exenta.
- IN: Industrial.
- DE: Dotacional de equipamientos.
- DV: Dotacional de zonas verdes.
- DC: Dotacional de comunicaciones o viario.

## Artículo 65.- CONDICIONES APLICABLES A LAS MANZANAS SITUADAS DENTRO DE UN ÁMBITO ARQUEOLÓGICO:

Tal y como indica el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana, hay manzanas en suelo urbano situadas dentro de los ámbitos de protección arqueológica A.4. y A.7. y en los ámbitos de prevención arqueológica B.1. y B.4.

Antes de realizar cualquier tipo de actuación en las zonas, parcelas, solares, o edificaciones situadas en suelo urbano comprendidas dentro de alguno de éstos ámbitos arqueológicos, será de aplicación el Art. 21 de la Ley 4/1990, de Patrimonio Arqueológico de Castilla La Mancha (modificada por la Ley 9/2007 de 20 de marzo). Será preceptiva la consulta a la Consejería de Cultura.





## **CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN ALBATANA**

### **Artículo 66.- ORDENANZA TIPOLOGICA MC: MANZANA CERRADA**

#### **1.- DEFINICIÓN**

Comprende áreas destinadas al uso Residencial (R) con tipología edificatoria en manzana cerrada (EMC).

#### **2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**

Edificación Alineada a Vial (EAV), en la categoría de Edificación en Manzana Cerrada (EMC).

#### **3.- CONDICIONES DE USO**

##### **1. USO MAYORITARIO**

RESIDENCIAL (R).

##### **2. USO PORMENORIZADO**

Residencial unifamiliar (RU), plurifamiliar (RP), comunitario (RC) o en vivienda protegida (P).

##### **3. USOS COMPATIBLES**

- Terciario (T):  
Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH), Oficinas (TO),
- Dotacional (D) :  
Zonas Verdes (DV)  
Equipamientos (DE) excepto la clase A (DEIS) destinada a cementerios.
- Industrial (I)  
Industrial Productivo (IP) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA.  
Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 1ªA, 1ªB, 2ªA, 3ª.

Este uso industrial se permite en planta baja de edificio no exclusivo, compatible con el uso residencial (R) y con las pertinentes medidas correctoras para no ocasionar molestias de ningún tipo.

##### **4. USOS PROHIBIDOS**

Se consideran usos prohibidos los restantes.



#### 4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### 1. ALINEACIONES Y RASANTES

Son las definidas en el Plano correspondiente del presente P.D.S.U. 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. PARCELA MÍNIMA.

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable con una superficie de 60 m<sup>2</sup> y una fachada mínima de 5 m.

##### 3. RETRANQUEOS.

Se prohíben los retranqueos de fachada en cualquiera de las plantas, salvo que se apruebe estudio de detalle (ED) que indique lo contrario.

Se entiende por retranqueo parcial al retranqueo frontal permitido que afecta solo a una parte de la edificación respecto a la alineación correspondiente desde la que se retranquea. De esta manera la edificación no estará completamente retranqueada del lindero frontal, sino que una parte de la misma estará alineada a vial, ya que tendrá una parte de la fachada coincidente con el plano de la alineación.

Se permiten retranqueos parciales máximos de 3 m de la fachada principal. Al objeto de no generar un problema generalizado de medianeras vistas, se permitirán siempre y cuando comiencen al menos 1 m respecto de la parcela colindante y se mantenga con cerramientos opacos la línea de fachada correspondiente al borde interior de la acera y tengan una altura máxima de 1,30 m..

##### 4. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Se establece como fondo máximo edificable 16 m.

En la planta baja, sótanos y semisótanos se permitirá la ocupación total del solar si el uso de dicha planta es distinto del residencial.

##### 5. 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 Delimitación de Suelo Urbano. Asimismo, se estará a lo estipulado en el mismo referente a los patios y sus dimensiones mínimas.

##### 6. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

##### 7. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.



## 8. TERRAZAS.

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

(Ver recomendaciones del apartado 13).

## 9. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

## 10. VUELOS.

No se permitirán vuelos cerrados, ni terrazas. La fachada se resolverá en un único plano, dominando el macizo sobre el vano, y solo se podrán proyectar balcones abiertos con peto de forja.

Los vuelos se admitirán según el ancho de la calle:

CALLE	VUELO
Calle menor de 6 m	0,40
Calle de 6 a 8 m	0,70
Calle mayor de 8 m	1,00

El desarrollo de los vuelos cerrados será como máximo del 50% de la longitud de las alineaciones exteriores en cada planta.

Se permitirán balcones entrantes o terrazas 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. La profundidad máxima perpendicular desde la alineación será de 2 metros.

En los patios de manzanas no se permiten vuelos de ningún tipo.

En lo no dispuesto en este apartado se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

## 11. CHAFLANES.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

## 12. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana se aconseja sean terminados exteriormente con revocos enfoscados y enlucidos pintados con colores claros tradicionales de la calle o del entorno del edificio, o con ladrillo caravista.

Se permiten las fachadas de piedra natural de mampostería. Se prohíbe colorear las juntas de la fábrica de piedra.



Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpinterías tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva construcción. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc.

El resto de condiciones no definidas en el presente apartado, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación (Título III de las presentes Normas) y en las ordenanzas municipales de la edificación y la urbanización.

### 13. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS SITUADAS EN LA TRAVESIA DE LA CARRETERA CM-412 :

En las manzanas situadas en la travesía de la carretera CM-412 (carretera competencia de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha), deberá solicitarse a esa Administración previo a la licencia urbanística, informe favorable respecto a la alineación de la edificación correspondiente que aparece grafiada en el correspondiente plano de ordenación detallada.

### 14. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS SITUADAS DENTRO DE ZONAS INUNDABLES :

En aquellas zonas en las que el PDSU establece como inundables dentro de suelo urbano (zona inundable T=500 años), se someterá a los siguientes condicionantes:

- Elevación de 60 centímetros sobre el suelo actual de las rasantes del primer forjado de las construcciones.
- Prohibición de ejecutar sotanos.



## Artículo 67.- ORDENANZA TIPOLOGICA ADO: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA

### 1.- DEFINICIÓN

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU) con tipología de edificación aislada (EA).

### 2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación Aislada (EA), en la categoría de Edificación Aislada Adosada (EAA).

### 3.- CONDICIONES DE USO

#### 1. USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL (R).

#### 2. USO PORMENORIZADO

Residencial Unifamiliar (RU) y Residencial unifamiliar en vivienda protegida (P).

#### 3. USOS COMPATIBLES

- Terciario (T):
  - Comercial (TC), Hotelero y Hostalero (TH), Oficinas (TO),
- Dotacional (D) :
  - Zonas Verdes (DV)
  - Equipamientos (DE) excepto la clase A (DEIS) destinada a cementerios.
- Industrial (I)
  - Almacenaje (IA) en Categoría 3ª

#### 4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

### 4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### 1. PARCELA MÍNIMA.

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable de 160 m<sup>2</sup> y una fachada mínima de 8 m.

#### 2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

El suelo ocupado por la edificación será el delimitado por los siguientes retranqueos (se entiende que no existe retranqueo lateral entre viviendas de una misma hilera):



1. Retranqueos laterales: En extremos de hilera colindantes con vías públicas no se exige retranqueo lateral.
2. A lindero posterior habrá un retranqueo mínimo de 3 m.
3. A lindero frontal habrá un retranqueo fijo u obligatorio de 3 m.

En el caso de que se quiera realizar un retranqueo frontal con valor distinto al fijado, deberá acordarse previamente por todos los propietarios de la manzana o hilera afectada para establecer la distancia fijada, deberá justificarse y tener la aprobación del Ayuntamiento. Dicho acuerdo se formalizará por escrito, firmado por las partes implicadas y se entregará una copia a cada afectado y otra al Ayuntamiento.

4. 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 techadas.

En manzanas ya edificadas (en más de 2/3 partes) con esta tipología el valor del retranqueo frontal obligatorio será el preexistente, aunque sea inferior a 3 m, y las construcciones existentes se considerarán dentro de ordenación. Toda nueva edificación deberá someterse a la alineación existente, respetando el retranqueo frontal correspondiente.

El número mínimo de viviendas de una misma hilera será de 3, salvo en manzanas que, por disponer de un reducido tamaño, no sea posible definir la parcelación necesaria para ello.

Se prestará especial interés sobre el tratamiento de las medianeras (se justificará que no queden medianeras al descubierto).

### 3. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m de altura máxima de cornisa.

### 4. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

### 5. TERRAZAS.

La proporción de las terrazas en cubierta no será superior al 30 % de la superficie de la misma.

### 6. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

### 7. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima sobre el solar será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cumpliendo siempre las condiciones del resto de este capítulo.

### 8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización (Doc. N<sup>o</sup> 6).





### 9. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS SITUADAS EN LA TRAVESIA DE LA CARRETERA CM-412 :

En las manzanas situadas en la travesía de la carretera CM-412 (carretera competencia de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha), deberá solicitarse a esa Administración previo a la licencia urbanística, informe favorable respecto a la alineación de la edificación correspondiente que aparece grafiada en el correspondiente plano de ordenación detallada.

### 10. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS SITUADAS DENTRO DE ZONAS INUNDABLES :

En aquellas zonas en las que el PDSU establece como inundables dentro de suelo urbano (zona inundable T=500 años), se someterá a los siguientes condicionantes:

- Elevación de 60 centímetros sobre el suelo actual de las rasantes del primer forjado de las construcciones.
- Prohibición de ejecutar sótanos.

## **Artículo 68.- ORDENANZA TIPOLOGICA EAE: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

### **1.- DEFINICIÓN**

Comprende áreas destinadas al uso residencial unifamiliar (RU) con tipología edificatoria de edificación aislada (EA).

### **2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA**

Edificación Aislada (EA).

### **3.- CATEGORÍA**

Edificación aislada exenta (EAE). Comprende edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

### **4.- CONDICIONES DE USO**

#### **1. USO MAYORITARIO**

RESIDENCIAL (R).

#### **2. USO PORMENORIZADO**

Residencial Unifamiliar (RU) y Residencial unifamiliar en vivienda protegida (P).



### 3. USOS COMPATIBLES

- Terciario (T):
  - a. Comercial (TC), Hotelero y Hostalero (TH), Oficinas (TO),
- Dotacional (D) :
  - b. Zonas Verdes (DV)
  - c. Equipamientos (DE) excepto la clase A (DEIS) destinada a cementerios.
- Industrial (I)
  - i. Almacenaje (IA) en Categoría 3ª.

### 4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

## 5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### 1. PARCELA MÍNIMA

Se establece, con carácter general, la parcela mínima edificable la de 250 m<sup>2</sup> y una fachada mínima de 10 m.

### 2. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO.

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

- Se establece un retranqueo mínimo de 3 m respecto a lindero frontal y posterior.
- Los retranqueos laterales mínimos serán de 3 m.
- Será obligatorio en todo caso el lindero posterior y laterales (salvo en el caso de pareadas, en cuyo caso se podrá eliminar la separación mínima en el lindero correspondiente).
- 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 techadas.

Se podrá realizar un cambio en los retranqueos propuestos siempre y cuando se justifique y se realice mediante un estudio de detalle.

### 3. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m. La altura máxima de edificios de una planta será de 4,70 m.

### 4. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación.

### 5. TERRAZAS.

La proporción de las terrazas en cubierta no será superior al 30 % de la superficie de la misma.



## 6. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se admiten semisótanos y sótanos cumpliendo con lo previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

## 7. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cumpliendo siempre las condiciones del resto de este capítulo.

## 8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de la edificación y en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización (Doc. N<sup>o</sup> 6).

## 9. LIMITACIONES PARA CONSERVAR LAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

**Se recomienda** tener en cuenta las siguientes limitaciones:

Vuelos: No se permitirán vuelos cerrados. Solo se podrán proyectar balcones abiertos con peto de forja, recomendándose un ancho tal que no supere los 0,40 m a cada lado de la puerta que de acceso al mismo y un saliente máximo de 0,30 m.

Cubiertas: la pendiente máxima del faldón de la cubierta no deberá ser superior al 35 %.

## 10. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS SITUADAS EN LA TRAVESIA DE LA CARRETERA CM-412 :

En las manzanas situadas en la travesía de la carretera CM-412 (carretera competencia de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha), deberá solicitarse a esa Administración previo a la licencia urbanística, informe favorable respecto a la alineación de la edificación correspondiente que aparece grafiada en el correspondiente plano de ordenación detallada.

## 11. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS SITUADAS DENTRO DE ZONAS INUNDABLES :

En aquellas zonas en las que el PDSU establece como inundables dentro de suelo urbano (zona inundable T=500 años), se someterá a los siguientes condicionantes:

- Elevación de 60 centímetros sobre el suelo actual de las rasantes del primer forjado de las construcciones.
- Prohibición de ejecutar sótanos.



## Artículo 69.- ORDENANZA TIPOLOGICA IN: INDUSTRIAL

### 1.- DEFINICIÓN

Comprende áreas destinadas al uso industrial (I) con tipología de edificación aislada (EA).

### 2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación Aislada (EA), en las categorías de Edificación Aislada Exenta (EAE) o Edificación Aislada Adosada (EAA).

### 3.- CONDICIONES DE USO

#### 1. USO MAYORITARIO

INDUSTRIAL (I).

#### 2. USO PORMENORIZADO

- a. Industrial Productivo (IP) Categoría 1ª (todas las subcategorías), 2ª A
- b. Industrial de Almacenaje (IA) en la Categoría 1ª (todas las subcategorías), 2ª A y 3ª (en todas las subcategorías).

#### 3. USOS COMPATIBLES

- Terciario:
  - Comercial (TC)
  - Oficinas (TO)
  - Hotelero y Hostelero (TH) en clase B
- Dotacional de Zonas Verdes (DV)
- Dotacional de Equipamientos (DE) clase A (DEIS) excepto el destinado a cementerios.

#### 4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

### 4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### 1. PARCELA MÍNIMA.

Se establece una Parcela mínima indivisible de 200 m<sup>2</sup> para parcelas adosadas y de 400 m<sup>2</sup> para aisladas, con una fachada mínima de 8 metros.

#### 2. SEGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN DE PARCELAS

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

- a) Segregación de parcelas y edificios



- Se permite la segregación de partes de edificio en partes para industrias aisladas con superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados. La división de un edificio en distintos locales sin segregación del suelo se regirá 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 8 metros 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 categoría de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para esa nueva categoría.
- 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 categoría de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para esa nueva categoría.

### 3. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación se establece en 10 m para el bloque representativo construido en el frente de fachada.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones será la necesaria para desarrollar la actividad que se pretenda, debiendo justificarse.

### 4. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima neta medida sobre parcela será de 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

### 5. COMPOSICIÓN

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

- 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.

- 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.

- 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 m<sup>2</sup> o fracción de edificación. Las zonas de retranqueo podrán ser empleadas para este uso.

- 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.

## 6. RETRANQUEOS Y CHAFLANES

- a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 2 metros caso de ser aisladas. Este retranqueo no será necesario para naves adosadas. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.
- b) Igualmente, las parcelas deberán retranquearse frontal y posteriormente, 3 metros como mínimo, en caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

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.

El tipo de cerca será el descrito en la Ordenanza Industrial, que viene indicado en el Documento nº 6 del presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano.

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.

- 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.
- d) 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.

- e) 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.

#### 7. EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.

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

#### 8. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS SITUADAS DENTRO DE ZONAS INUNDABLES :

En aquellas zonas en las que el PDSU establece como inundables dentro de suelo urbano (zona inundable T=500 años), se someterá a los siguientes condicionantes:

- Elevación de 60 centímetros sobre el suelo actual de las rasantes del primer forjado de las construcciones.
- Prohibición de ejecutar sótanos.

#### 9. OTRAS CONDICIONES

En la zona delimitada por la línea de edificación de la carretera CM-412 ver apartado 10 de Art. 61.



## Artículo 70.- ORDENANZA TIPOLOGICA DE: EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

### 1.- DEFINICIÓN

Esta norma afecta a todos aquellos edificios de uso dotacional de equipamientos (DE).

En los Planos de Ordenación sólo se marcan los equipamientos determinando su tipo en caso de ser necesario. El resto de equipamientos quedan marcados sin determinar el tipo, siendo el Ayuntamiento el que decidirá el uso pormenorizado final del mismo en el momento de la edificación. Una vez determinado éste, se acogerá y quedará sujeto a la ordenanza tipológica correspondiente DEA, DEDU o D-CU-DE.

### 2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Libre, adecuada al uso (EAV, EA o ETE).

El Ayuntamiento podrá modificar alineaciones y rasantes en suelo dotacional, mediante estudio de detalle (ED), con el fin de adaptarlas al mejor uso del suelo, siempre y cuando no suponga un aumento de la edificabilidad ni se supere en ningún caso la altura máxima permitida.

### 3.- ORDENANZA TIPOLOGICA DEA: EQUIPAMIENTOS

#### 3.1.- CONDICIONES DE USO

##### 1. USO MAYORITARIO

Dotacional de Equipamientos (D).

##### 2. USO PORMENORIZADO

DEIS: Infraestructuras –servicios urbanos.

DAI: Administrativo – Institucional.

DSA: Sanitario – Asistencial.

##### 3. USOS COMPATIBLES

Oficinas (TO), Hostelero (TH) de actividades relacionadas con la restauración, Recreativo (TR), Industrial de Almacenaje (IA) (estacionamiento de vehículos) y Dotacional de Zonas Verdes (DV).



#### 4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

#### 3.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### 5. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m. En el caso de que algún tipo de equipamiento dotacional requiera una altura mayor para su funcionamiento, se permitirá aumentar la altura siempre que quede justificado.

#### 6. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente unitario de edificabilidad será como máximo de 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

#### 7. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS SITUADAS DENTRO DE ZONAS INUNDABLES :

En aquellas zonas en las que el PDSU establece como inundables dentro de suelo urbano (zona inundable T=500 años), se someterá a los siguientes condicionantes:

- Elevación de 60 centímetros sobre el suelo actual de las rasantes del primer forjado de las construcciones.
- Prohibición de ejecutar sótanos.

### Artículo 71.- ORDENANZA TIPOLOGICA DEDU: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

#### 1.- CONDICIONES DE USO

##### 1. USO MAYORITARIO

Dotacional de Equipamientos (D).

##### 2. USO PORMENORIZADO

DEDU: Educativo.



### 3. USOS COMPATIBLES

Oficinas (TO), Hostelero (TH) de actividades relacionadas con la restauración, Recreativo (TR), Industrial de Almacenaje (IA) (estacionamiento de vehículos), Dotacional de Zonas Verdes (DV), Cultural-Deportivo (D-CU-DE) y el resto de categorías del dotacional.

### 4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

## 2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### 1. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m. En el caso de que algún tipo de equipamiento dotacional requiera una altura mayor para su funcionamiento, se permitirá aumentar la altura siempre que quede justificado.

### 2. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente unitario de edificabilidad será como máximo de 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

### 3. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS SITUADAS DENTRO DE ZONAS INUNDABLES :

En aquellas zonas en las que el PDSU establece como inundables dentro de suelo urbano (zona inundable T=500 años), se someterá a los siguientes condicionantes:

- Elevación de 60 centímetros sobre el suelo actual de las rasantes del primer forjado de las construcciones.
- Prohibición de ejecutar sótanos.



## Artículo 72.- ORDENANZA TIPOLOGICA D-CU-DE: EQUIPAMIENTO CULTURAL-DEPORTIVO

### 1.- CONDICIONES DE USO

#### 1. USO MAYORITARIO

Dotacional de Equipamientos (D).

#### 2. USO PORMENORIZADO

D-CU-DE: Cultural – Deportivo.

#### 3. USOS COMPATIBLES

Oficinas (TO), Hostelero (TH) de actividades relacionadas con la restauración, Recreativo (TR), Industrial de Almacenaje (IA) (estacionamiento de vehículos), y Dotacional de Zonas Verdes (DV), Educativo (DEDU) y el resto de categorías del dotacional.

#### 4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

### 2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### 1. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Máxima de 2 plantas (PB+I) y 7,50 m. En el caso de que algún tipo de equipamiento dotacional requiera una altura mayor para su funcionamiento, se permitirá aumentar la altura siempre que quede justificado.

#### 2. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente unitario de edificabilidad será como máximo de 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para las instalaciones al aire libre y 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s para el resto.

#### 3. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS SITUADAS DENTRO DE ZONAS INUNDABLES :

En aquellas zonas en las que el PDSU establece como inundables dentro de suelo urbano (zona inundable T=500 años), se someterá a los siguientes condicionantes:

- Elevación de 60 centímetros sobre el suelo actual de las rasantes del primer forjado de las construcciones.
- Prohibición de ejecutar sótanos.



## Artículo 73.- ORDENANZA TIPOLOGICA DV: ZONA VERDE

### 1.- DEFINICIÓN

Comprende las áreas destinadas al uso Dotacional de Zona Verde (DV).

### 2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Zona Verde (DV) de uso público.

### 3.- CONDICIONES DE USO

#### 1. USO MAYORITARIO

Dotacional (D).

#### 2. USO PORMENORIZADO

Dotacional de Zonas Verdes (DV).

#### 3. USOS COMPATIBLES

Hostelero (TH) de actividades relacionadas con la restauración, en edificio de uso exclusivo.

Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS).

#### 4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

### 4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### 1. ALTURA DE EDIFICACIÓN.

Una altura (PB) y 4,50 m.

#### 2. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad será como máximo de 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En la zona delimitada por la línea de edificación de la carretera CM-412 ver apartado 10 de art. 61.

#### 3. CONDICIONES PARTICULARES APLICABLES A LAS ZONAS SITUADAS DENTRO DE ZONAS INUNDABLES :

En aquellas zonas en las que el PDSU establece como inundables dentro de suelo urbano (zona inundable T=500 años), se someterá a los siguientes condicionantes:





- Elevación de 60 centímetros sobre el suelo actual de las rasantes del primer forjado de las construcciones.
- Prohibición de ejecutar sótanos.

## Artículo 74.- ORDENANZA TIPOLOGICA DC

### 1.- DEFINICIÓN

Comprende las áreas destinadas al uso Dotacional Viario o de Comunicaciones (DC).

### 2.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Viario (DC) de uso público.

### 3.- CONDICIONES DE USO

#### 1. USO MAYORITARIO

Dotacional (D).

#### 2. USO PORMENORIZADO

Dotacional de Comunicaciones (DC).

#### 3. USOS COMPATIBLES

Dotacional de Infraestructuras y Servicios Urbanos (DEIS), preferentemente bajo rasante (zanjas, arquetas, pozos de registro), si bien excepcionalmente se permitirá la ocupación sobre rasante con elementos desmontables (por ejemplo, arquetas tipo pedestal sobre acera o cabinas de teléfono).

#### 4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

Suficientemente documentado el planeamiento aquí reflejado referente al Término Municipal de Albatana (Albacete), se eleva el presente Plan de Delimitación de Suelo Urbano a los Organismos Competentes para su aprobación.

Albacete, abril de 2006  
(Revisado octubre 2014)  
FERNÁNDEZ-PACHECO INGENIEROS, S.L.

Fdo.: Antonio R. Fernández-Pacheco Sánchez  
Ing. de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº 30.058

Fdo.: Javier Contreras Bueno  
Ing. de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado nº 23.872



## ANEXO II: FICHAS DE PLANEAMIENTO DE CADA Z.O.U. EN SUELO URBANO DE ALBATANA

### Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE)

<b>ZOU - 1 (MC)</b>			
Clasificación de suelo	SUC, SUR		
Uso global mayoritario	Residencial ( R )		
Áreas incluidas en la ZOU	234.588	m <sup>2</sup> s	SUC
	5.639	m <sup>2</sup> s	SUR
Superficie total de la ZOU	240.277	m <sup>2</sup> s	
Intensidad edificatoria máxima	0,60	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	IE
Densidad edificatoria máxima	25	viv/Ha	DE

### Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD)

<b>ZOU - 1 (MC)</b>			
Superficie total de la ZOU		240.277	m <sup>2</sup> s
Estándares Mínimos en S.U.R.	Sistemas Locales a obtener	Comunicaciones	0 m <sup>2</sup> s SL DC
		Espacios libres	0 m <sup>2</sup> s SL DV
		Equipamientos	0 m <sup>2</sup> s SL DE
		TOTAL	0 m <sup>2</sup> s
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial unifamiliar o plurifamiliar (RU o RP)		
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terciario (T): Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH), Oficinas (TO),</li> <li>- Dotacional (D): Zonas Verdes (DV) y Equipamientos (DE) excepto la clase A (DEIS) destinada a cementerios.</li> <li>- Industrial (I): Industrial Productivo (IP) en categoría 1<sup>a</sup>A, 1<sup>a</sup>B, 2<sup>a</sup>A.</li> <li>Industrial de Almacenaje (IA) categoría 1<sup>a</sup>A, 1<sup>a</sup>B, 2<sup>a</sup>A, 3<sup>a</sup>.</li> </ul>		
Tipología	Edificación alineada a vial (EAV)		
Norma Zonal Aplicable	MC: Vivienda en manzana cerrada		
Altura máxima de la edificación	2 Plantas o 7,5 m		

**Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE)****ZOU - 2 (UF)**

Clasificación de suelo	SUC, SUR		
Uso global mayoritario	Residencial ( R )		
Áreas incluidas en la ZOU	114.938	m <sup>2</sup> s	SUC
	88.678	m <sup>2</sup> s	SUR
Superficie total de la ZOU	203.616	m <sup>2</sup> s	
Intensidad edificatoria máxima	0,40	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	IE
Densidad edificatoria máxima	20	viv/Ha	DE

**Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD)****ZOU - 2 (UF)**

Superficie total de la ZOU		203.616	m <sup>2</sup> s		
Estándares Mínimos en S.U.R.	Sistemas Locales a obtener	Comunicaciones	30.897	m <sup>2</sup> s	SL DC
		Espacios libres	239	m <sup>2</sup> s	SL DV
		Equipamientos	1.752	m <sup>2</sup> s	SL DE
		TOTAL	32.888	m <sup>2</sup> s	
Uso pormenorizado mayoritario	Residencial unifamiliar (RU)				
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terciario (T): Comercial (TC), Hotelero y Hostelero (TH), Oficinas (TO),</li> <li>- Dotacional (D): Zonas Verdes (DV) y Equipamientos (DE) excepto la clase A (DEIS) destinada a cementerios.</li> <li>- Industrial (I): Industrial de Almacenaje (IA) en categoría 3<sup>a</sup>.</li> </ul>				
Tipología	Edificación aislada(EA)				
Normas Zonales u Ordenanzas Tipológicas de aplicación	ADO: Vivienda Unifamiliar Adosada y AIS: Vivienda Unifamiliar Aislada				
Altura máxima de la edificación	2 Plantas o 7,5 m				



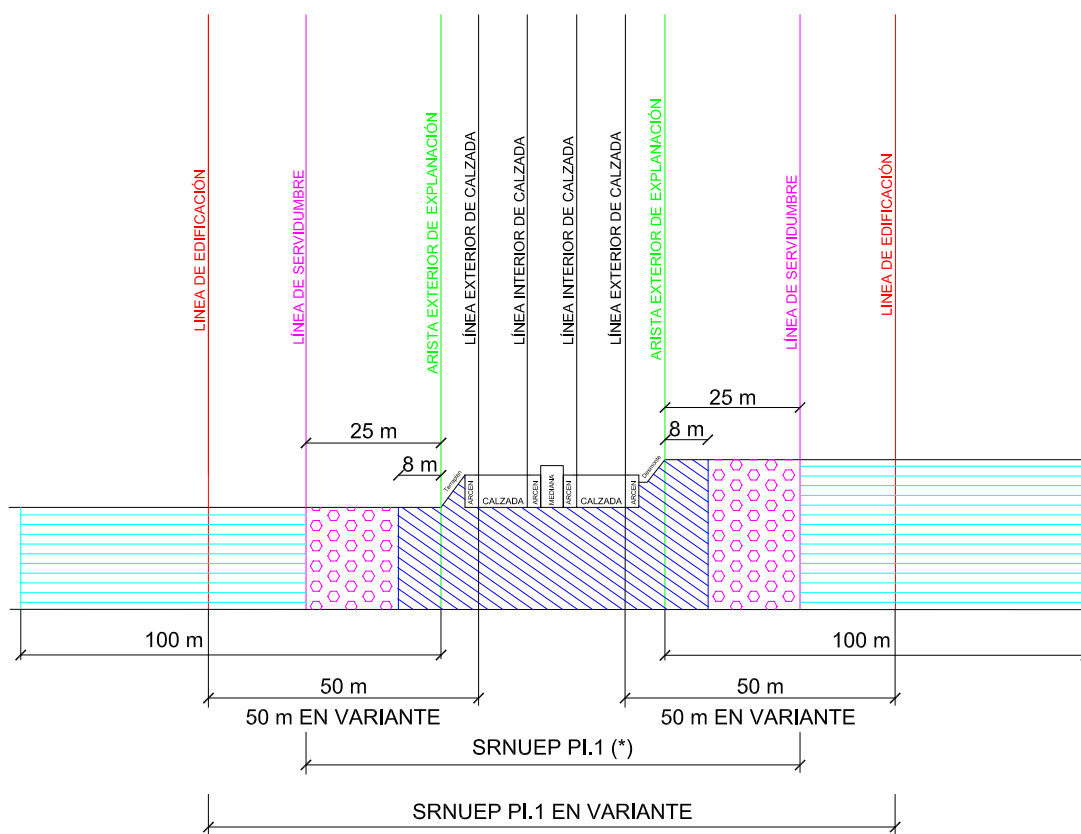
<b>Determinaciones de la Ordenación Estructural (OE)</b>			
<b>ZOU - 3 (IN)</b>			
Clasificación de suelo	SUC		
Uso global mayoritario	Industrial ( I )		
Áreas incluidas en la ZOU	29.479	m <sup>2</sup> s	SUC
	0	m <sup>2</sup> s	SUR
Superficie total de la ZOU	29.479	m <sup>2</sup> s	
Intensidad edificatoria máxima	0,50	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	IE
Densidad edificatoria máxima	---	viv/Ha	DE

<b>Determinaciones de la Ordenación Detallada (OD)</b>				
<b>ZOU - 3 (IN)</b>				
Superficie total de la ZOU		29.479	m <sup>2</sup> s	
Estándares Mínimos en S.U.R.	Sistemas Locales a obtener	Comunicaciones	0	m <sup>2</sup> s SL DC
		Espacios libres	0	m <sup>2</sup> s SL DV
		Equipamientos	0	m <sup>2</sup> s SL DE
		TOTAL	0	m <sup>2</sup> s
Uso pormenorizado mayoritario		Industrial (I)		
Usos compatibles		- Terciario (T): Comercial (TC), Hotelero y Hostalero (TH), Oficinas (TO), - Dotacional (D): Zonas Verdes (DV) y Equipamientos (DE) excepto la clase A (DEIS) destinada a cementerios y en la clase D (DAI).		
Tipología		Edificación aislada(EA)		
Normas Zonales u Ordenanzas Tipológicas de aplicación		IN: Industrial Núcleo		
Altura máxima de la edificación		10 m		






# ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

## 1.- Autopista, Autovía y Vía Rápida



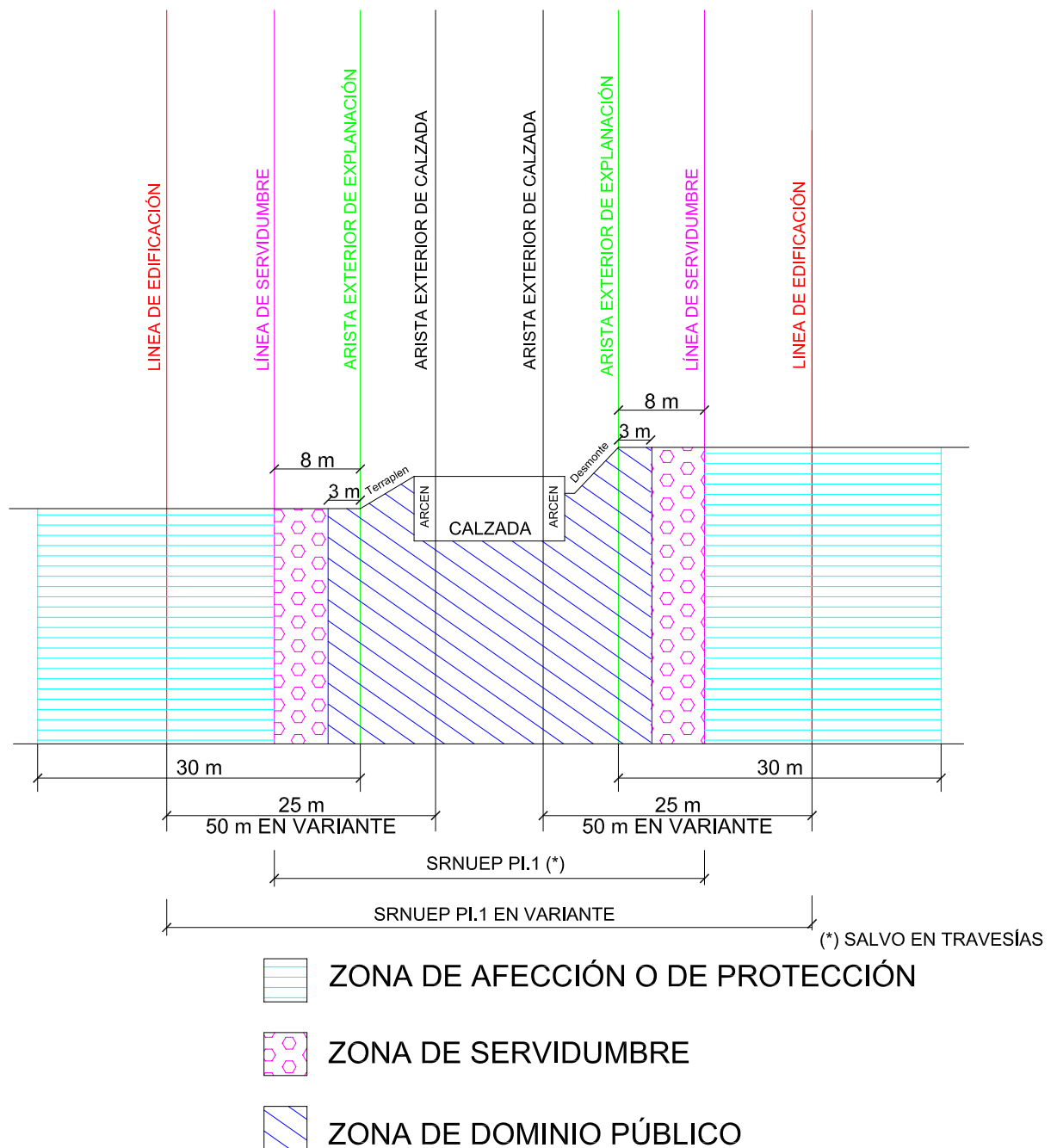
(\*) SALVO EN TRAVESÍAS

-  ZONA DE AFECCIÓN O DE PROTECCIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE
-  ZONA DE DOMINIO PÚBLICO



# ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

## 2.- Carreteras de la Red Básica



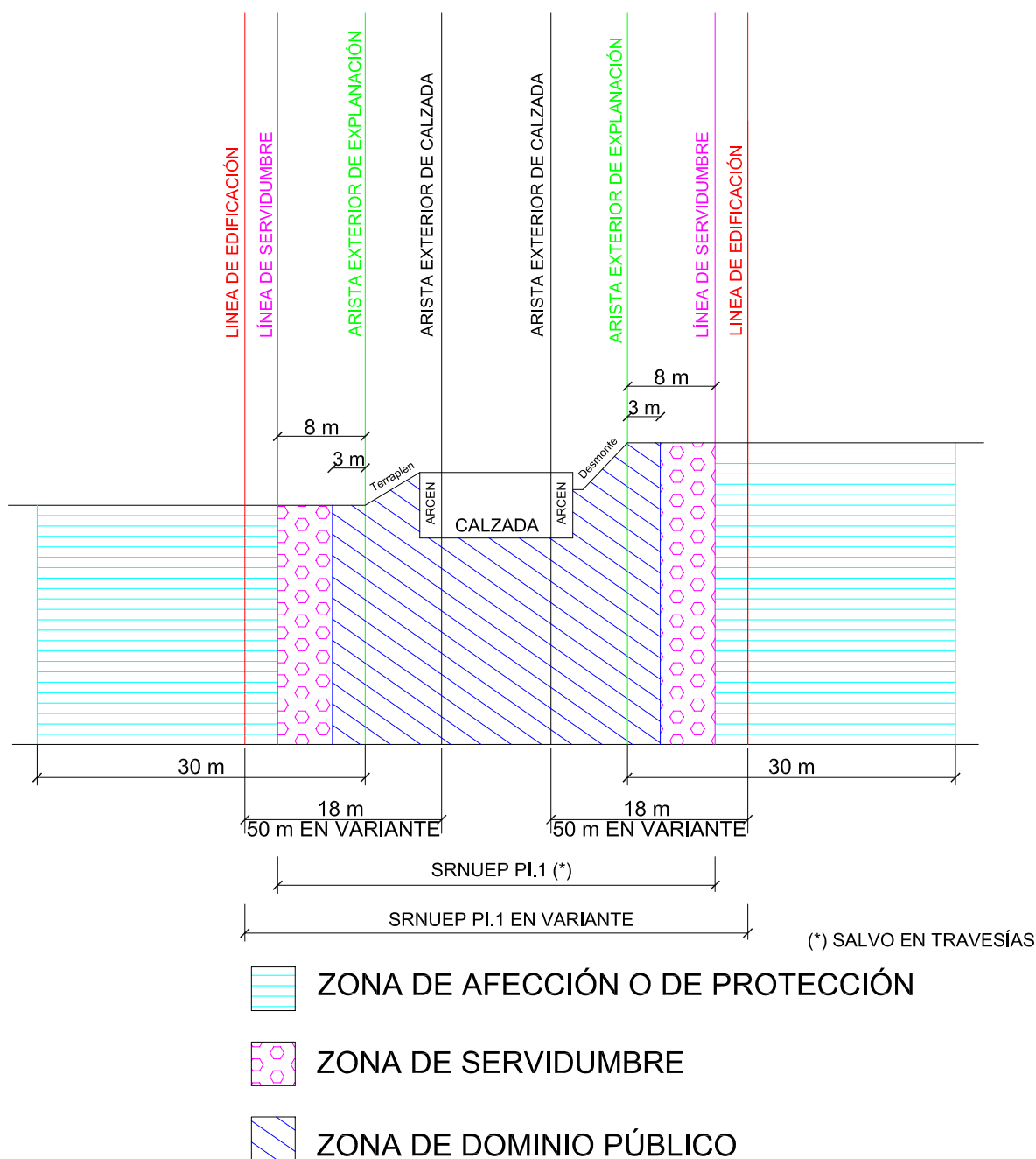
DILIGENCIA: El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. . . Fdo.: El Secretario





# ZONAS AFECTADAS SEGÚN LA LEY 9/1990, MODIFICADA POR LA LEY 7/2002, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA - LA MANCHA

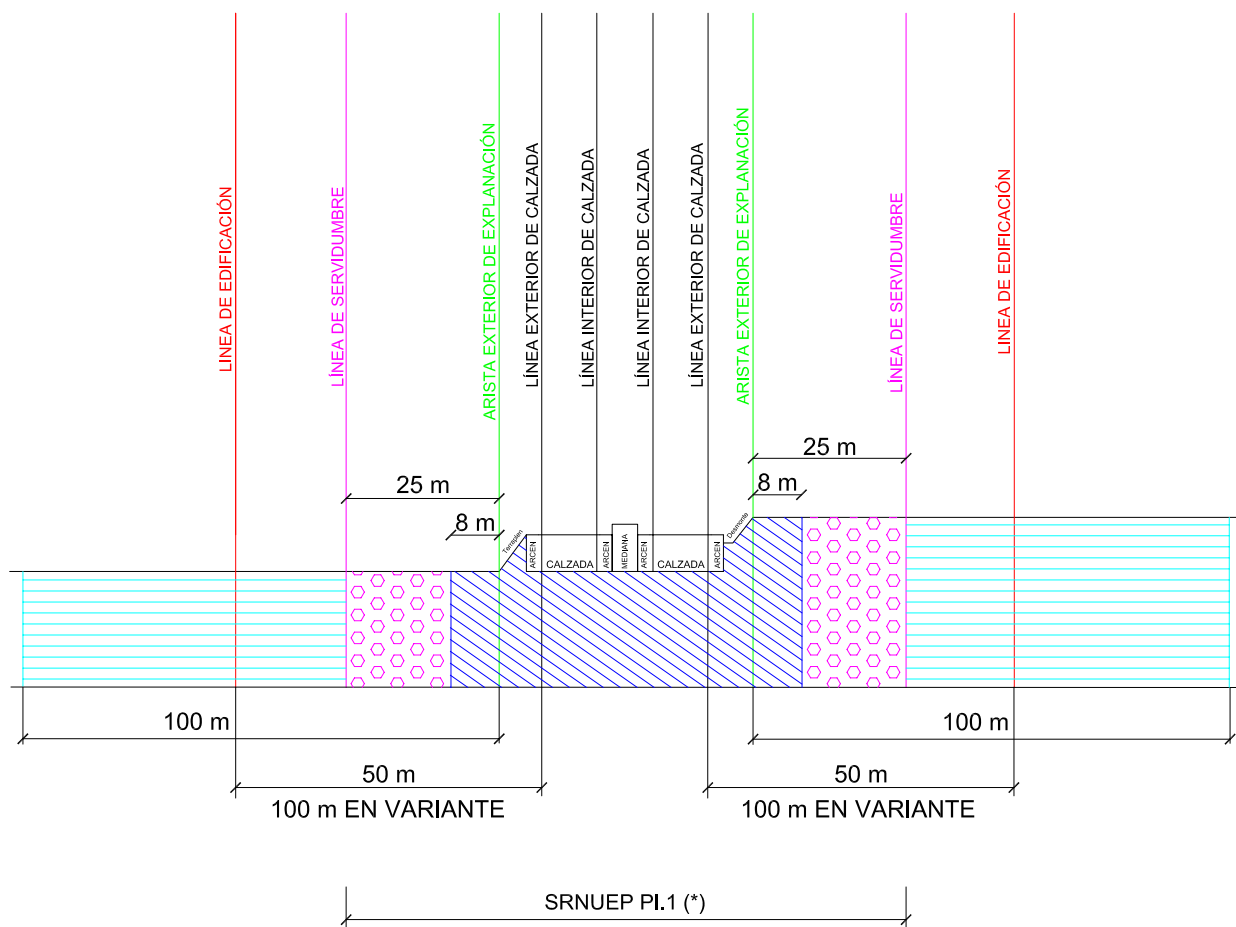
## 3.- Carreteras de la Red No Básica








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

## 1.- Autopista, Autovía Y Vía Rápida



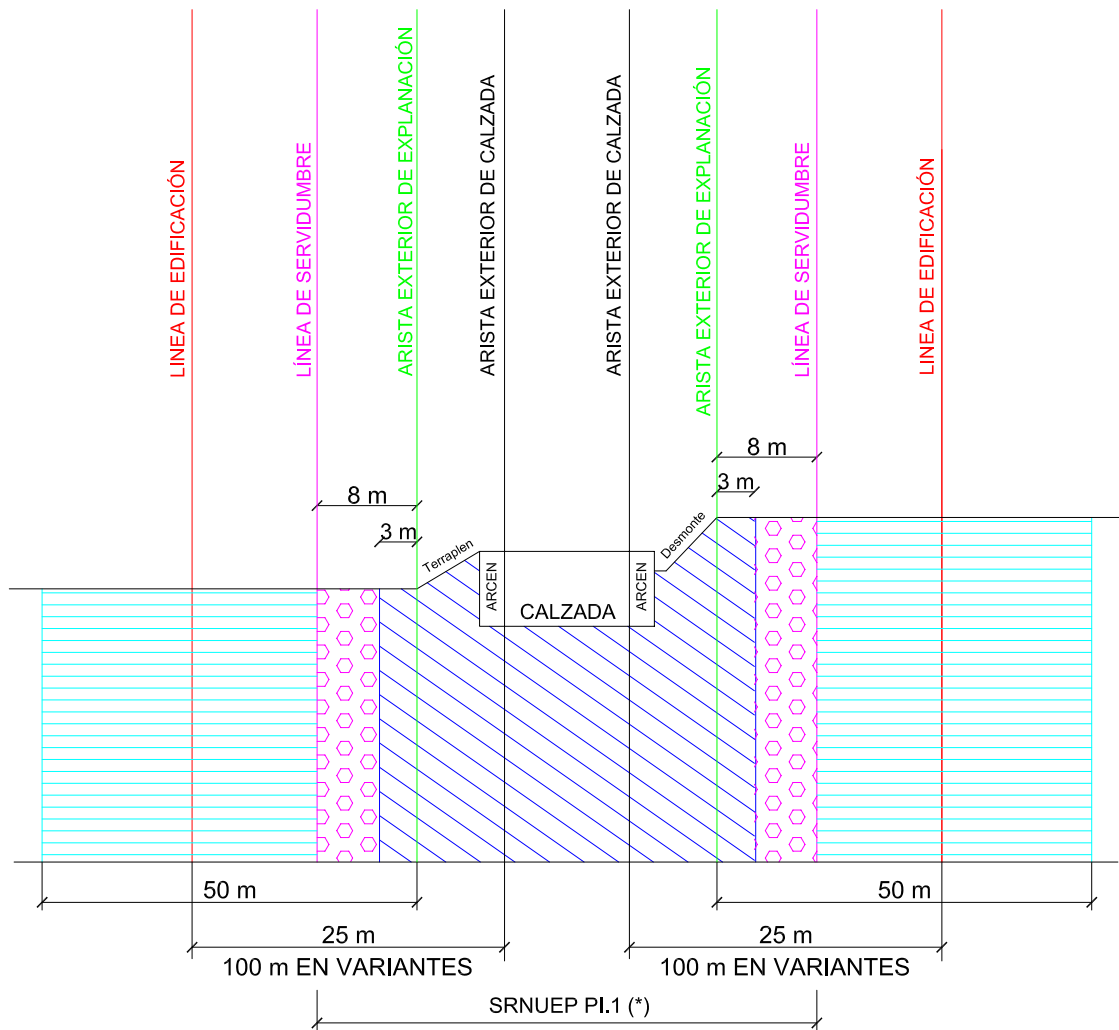
(\*) SALVO EN TRAVESÍAS

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






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

## 2.- Carreteras



(\*) SALVO EN TRAVESÍAS

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

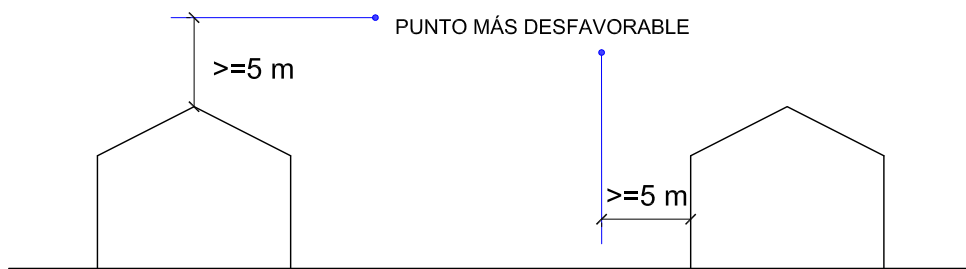




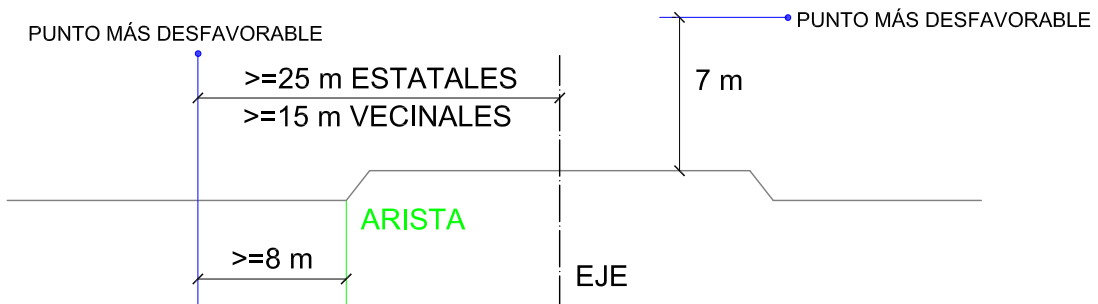
# REGLAMENTO TÉCNICO DE LÍNEAS ELÉCTRICAS ÁEREAS DE ALTA TENSIÓN (D.3151/68)

## PROTECCIÓN DE LÍNEAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA

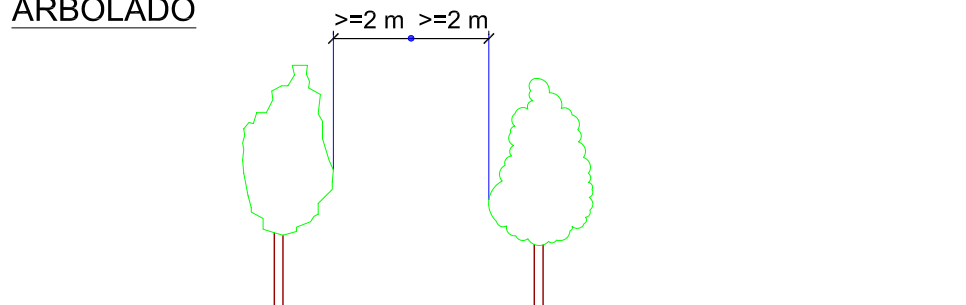
### CONSTRUCCIONES



### CARRETERAS



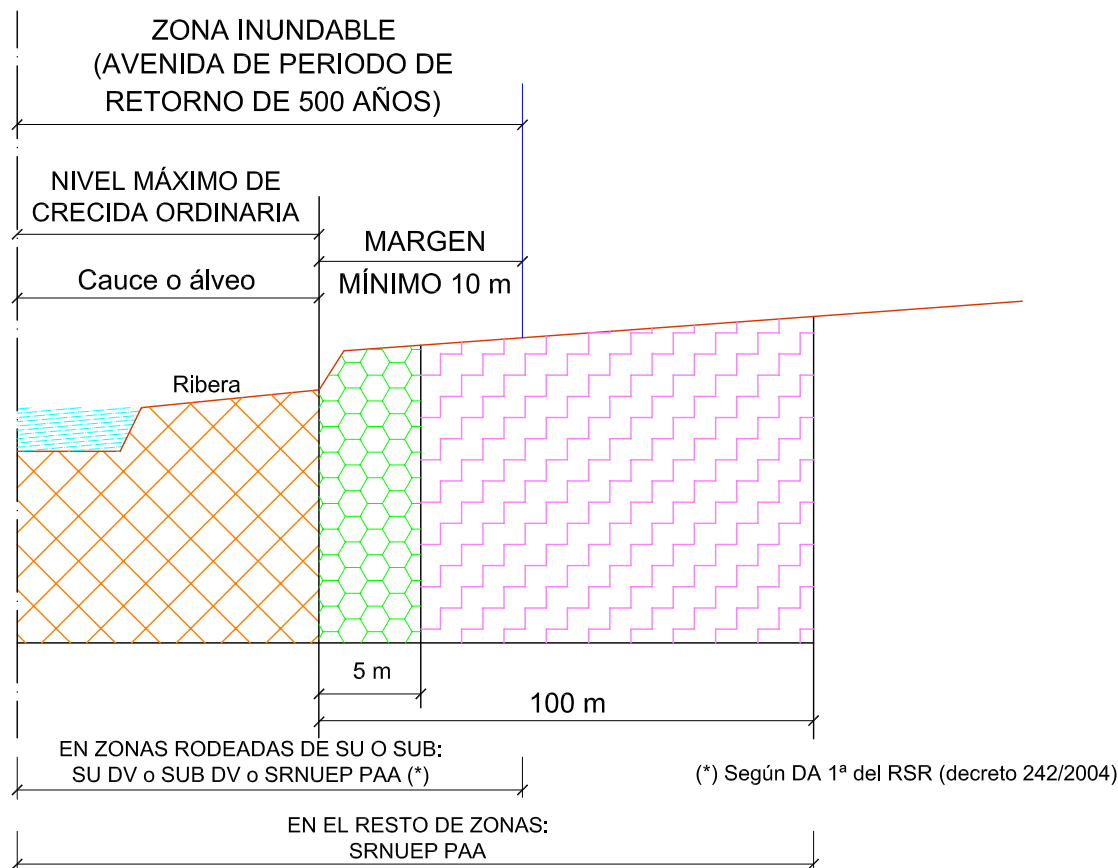
### ARBOLADO








**R.D.L.1/2001 DE 20 DE JULIO**  
**TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS**  
**REGLAMENTO DE DOMINIO PUBLICO 849/1986,**  
**MODIFICADO POR EL R.D. 606/2003**

**PROTECCIÓN DE CAUCES**



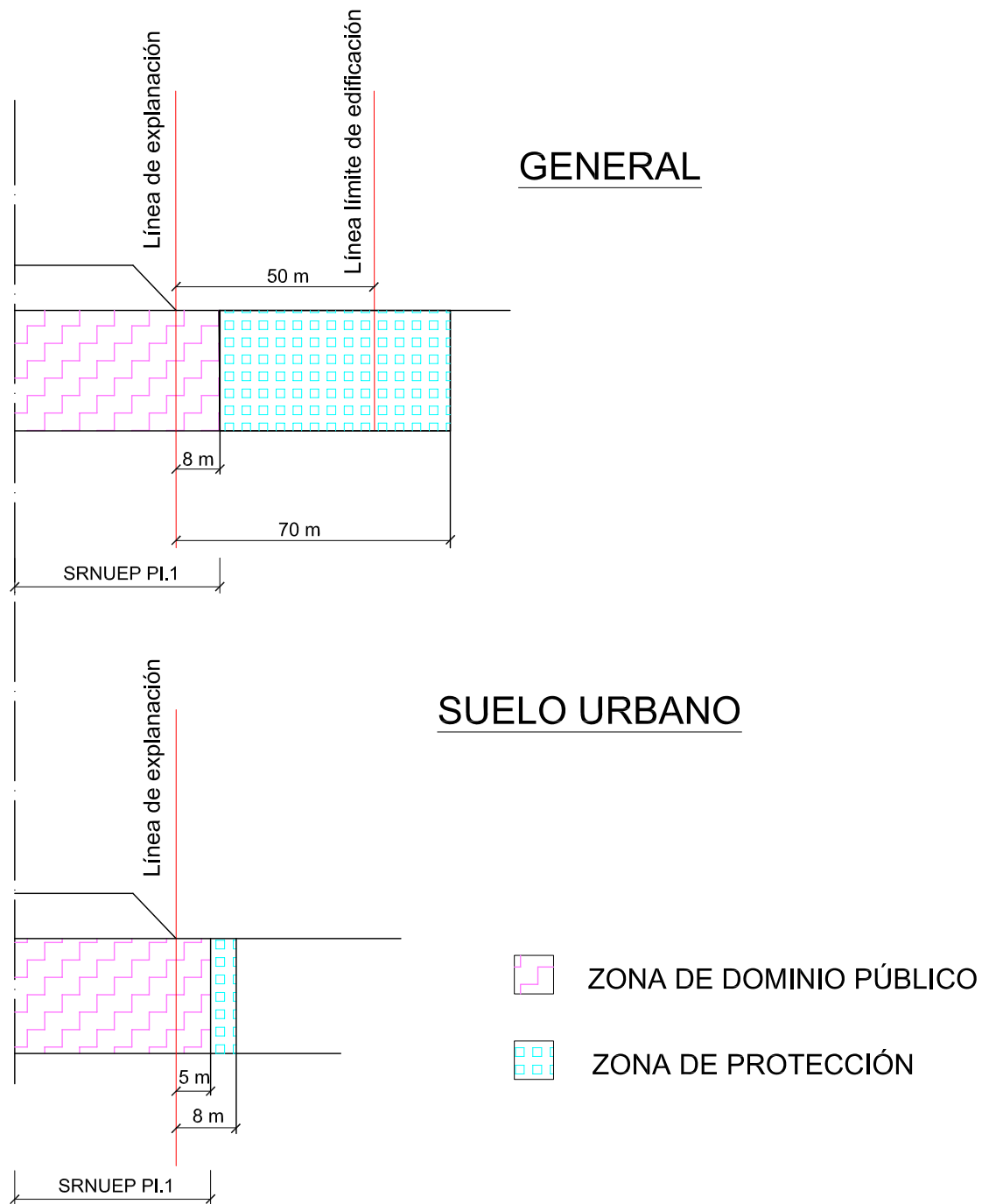
-  **DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO**
-  **ZONA DE SERVIDUMBRE**
-  **ZONA DE POLICIA**





# LEY 39/03 DEL SECTOR FERROVIARIO RD 2387/04 REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO

## ZONAS AFECTADAS POR LOS FERROCARRILES



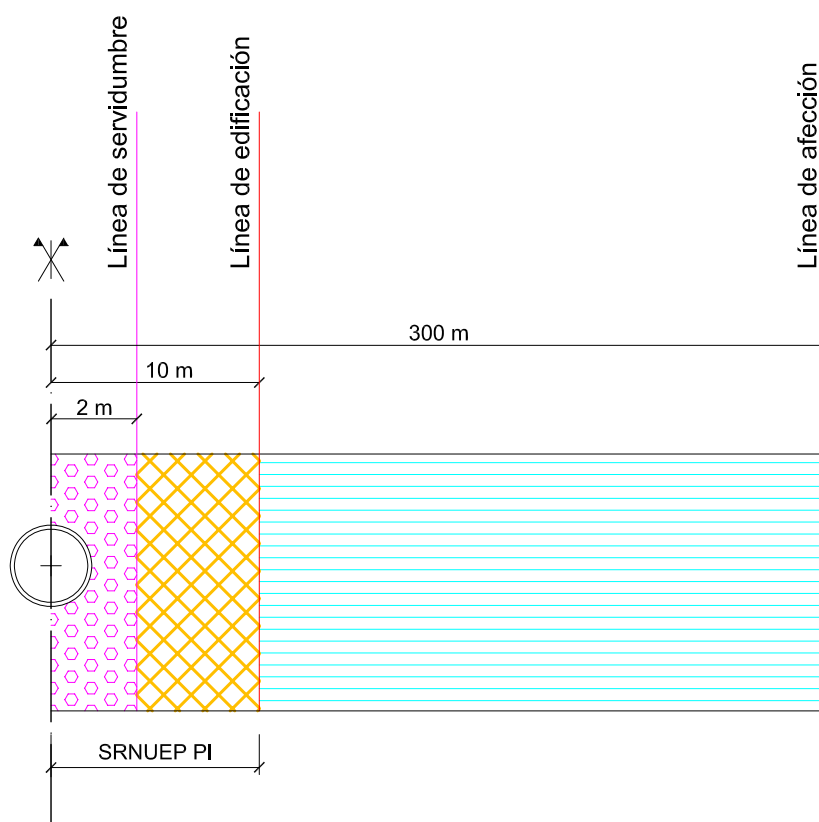
DILIGENCIA: El Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Albatana (Albacete) fue sometido a información pública, con anuncios en el diario "La Verdad" de fecha 12/05/2006 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 102, de 17/05/2006, y tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Albatana (Albacete), en sesión celebrada el 28/09/2009, y revisado en octubre de 2014 para su aprobación definitiva. . . Fdo.: El Secretario








# R.D. 1434/2002 REGULADOR DE INSTALACIONES DE GAS NATURAL

## PROTECCIÓN DE GASEODUCTOS



-  ZONA DE AFECCIÓN
-  LÍNEA DE EDIFICACIÓN
-  ZONA DE SERVIDUMBRE

