



# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE "LA GINETA"



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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

EMPRESA CONSULTORA:

IVA LEYING



AUTOR:

D. JAVIER PRADERA CABAÑAS  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

### DOC. 5- NORMAS URBANÍSTICAS



# TÍTULO I: NORMAS DE ORDENACIÓN

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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



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

**INDICE**

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



<b>TÍTULO I: NORMAS DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>1</b>
1.1.- <i>NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE)</i> .....	1
1.2.- <i>VIGENCIA (OE)</i> .....	2
1.3.- <i>REVISIÓN Y MODIFICACIÓN (OE)</i> .....	2
1.4.- <i>EFECTOS (OE)</i> .....	2
1.5.- <i>CONTENIDO (OE)</i> .....	2
1.6.- <i>LA CONCERTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA (OE)</i> .....	4
<b>CAPÍTULO 2.- DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL</b> .....	<b>5</b>
2.1.- <i>INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)</i> .....	5
2.2.- <i>PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS (OE)</i> .....	5
2.3.- <i>CONEXIÓN ENTRE REGISTRO DE TRANSFERENCIAS Y REGISTRO DE PROPIEDAD (OE)</i> .....	6
2.4.- <i>INCUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD (OE)</i> .....	7
2.5.- <i>SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN (OE)</i> .....	7
<b>CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO</b> .....	<b>9</b>
3.1.- <i>CLASIFICACIÓN DEL SUELO (OE)</i> .....	9
3.2.- <i>RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO (OE)</i> .....	10
3.2.1.- <i>CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO</i> .....	10
3.2.2.- <i>RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO</i> .....	13
3.2.3.- <i>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</i> .....	16
3.2.4.- <i>RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES</i> .....	17
3.2.5.- <i>RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES</i> .....	17
3.3.- <i>INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO (OE)</i> .....	18
3.4.- <i>PARCELACIONES Y REPARCELACIONES (OE)</i> .....	18
<b>CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA</b> .....	<b>19</b>
4.1.- <i>DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES (OE)</i> .....	19
4.2.- <i>PLANES MUNICIPALES (OE)</i> .....	19
4.2.1.- <i>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.O.M.</i> .....	19
4.2.2.- <i>INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS</i> .....	20
4.3.- <i>TRAMITACIÓN (OE)</i> .....	21
<b>CAPÍTULO 5.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN</b> .....	<b>22</b>
5.1.- <i>DISPOSICIONES GENERALES (OE)</i> .....	22

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



LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN.

5.1.1.-	FUNCIÓN LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO .....	22
5.1.2.-	REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN .....	22
5.2.-	<i>INSTRUMENTOS DE GESTIÓN (OE)</i> .....	22
5.2.1.-	SISTEMAS DE GESTIÓN.....	22
5.2.2.-	GESTIÓN DIRECTA.....	23
5.2.3.-	GESTIÓN INDIRECTA.....	23
5.2.4.-	EXPROPIACIÓN.....	23
5.2.5.-	REPARCELACIÓN .....	24
<b>CAPÍTULO 6.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION.....</b>		<b>25</b>
6.1.-	<i>DISPOSICIONES GENERALES (OE)</i> .....	25
6.2.-	<i>DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN (OE)</i> .....	25
6.2.1.-	ACTUACIONES URBANIZADORAS .....	25
6.2.2.-	ACTUACIONES EDIFICATORIAS .....	27
6.2.3.-	OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS .....	27
6.2.4.-	PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA .....	27
6.2.5.-	PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	28
6.2.6.-	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN .....	28
6.3.-	<i>EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE)</i> .....	35
6.4.-	<i>OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN (OE)</i> .....	35
<b>CAPÍTULO 7.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....</b>		<b>36</b>
7.1.-	<i>LICENCIAS URBANÍSTICAS (OE)</i> .....	36
7.1.1.-	ACTOS SUJETOS.....	36
7.1.2.-	NORMATIVA APLICABLE.....	38
7.1.3.-	REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.....	38
7.1.4.-	CAMBIO DE USO .....	38
7.1.5.-	DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE.....	38
7.1.6.-	CÉDULA URBANÍSTICA .....	40
7.2.-	<i>LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES (OE)</i> .....	41
7.2.1.-	ACTOS SUJETOS.....	41
7.2.2.-	REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES.....	41
7.2.3.-	ACTIVIDADES CLASIFICADAS .....	41
7.3.-	<i>PARCELACIONES (OE)</i> .....	42
7.3.1.-	NORMATIVA APLICABLE.....	42
7.3.2.-	CONCEPTO Y REQUISITOS .....	42
7.4.-	<i>CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN (OE)</i> .....	42
7.4.1.-	DEBER DE CONSERVACIÓN.....	42
7.4.2.-	BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.....	43

7.5.- *DECLARACIÓN DE RUINA (OE)* ..... 43  
 7.5.1.- *CONCEPTO Y REQUISITOS* ..... 43  
 7.5.2.- *OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS* ..... 44  
 7.6.- *PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA (OE)* ..... 44

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

Albacete, a 24 de Mayo de 2010.



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN





## DOC 5: NORMAS URBANÍSTICAS

### NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El presente título I del documento 5 del Plan de Ordenación Municipal de La Gineta (Albacete) tiene por objeto establecer los criterios generales de aplicación de este instrumento de ordenación urbanística. Es decir, el contenido de este título establece las normas urbanísticas generales reguladoras de las características de los diferentes usos del suelo y de las edificaciones, así como los diferentes regímenes aplicables e instrucciones aclaratorias para la aplicación del Plan. Por lo tanto, estas determinaciones forman parte de la ordenación estructural (OE). El presente título I, junto con los títulos II, III y IV, conforman la ordenación estructural (OE) reflejada en normativa urbanística (NU).

## TÍTULO I: NORMAS DE ORDENACIÓN

### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.1.- NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN (OE)

El Plan de Ordenación Municipal de La Gineta, 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 La Gineta (provincia de Albacete), abarcándolo completo. Se ha definido su ordenación tanto estructural como pormenorizada, comprensiva de las determinaciones indicadas en el art. 24 del Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla - La Mancha, en adelante TRLOTAU.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

### 1.2.- VIGENCIA (OE)

El presente Plan de Ordenación Municipal 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 a las "Normas Subsidiarias de La Gineta", aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 5 de noviembre de 1.992.

### 1.3.- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN (OE)

El presente Plan de Ordenación Municipal puede ser revisado o modificado y para ello se estará a lo dictado por el Decreto Legislativo 1/2004 en sus art. 40 y 41. Si esto no se hace se establece la necesidad de revisión del presente Plan de Ordenación Municipal pasados 12 años desde su entrada en vigor.

### 1.4.- EFECTOS (OE)

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.

### 1.5.- CONTENIDO (OE)

El Plan de Ordenación Municipal se compone de los siguientes documentos:

- 1) **MEMORIA INFORMATIVA**, que refleja la descripción urbanística y global del territorio. Incluye los anexos.
  - ANEXO I: COMUNICACIONES DE ORGANISMOS.
  - ANEXO II: ORDENANZAS MUNICIPALES EXISTENTES.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

- 2) PLANOS DE INFORMACION, que reflejan el estado actual del territorio, las características geográficas y usos del medio natural, las infraestructuras y servicios existentes y el estado y situación de la edificación.
  
- 3) MEMORIA DE ORDENACIÓN, que define los objetivos generales, las conclusiones de la información urbanística, los criterios adoptados, la justificación del modelo territorial elegido y las características y previsiones de futuro que establece el Plan. Incluye los siguientes Anexos:
  - ANEXO I: INVENTARIO DE ELEMENTOS NATURALES Y CULTURALES.
  - ANEXO II: CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.
  - ANEXO III: PROGRAMACIÓN Y PRIORIDADES.
  - ANEXO IV: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
  - ANEXO V: ESTUDIO DE VIABILIDAD
  
- 4) PLANOS DE ORDENACION, donde se definen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, la clasificación del suelo, los sistemas generales y las grandes infraestructuras de los servicios, la división del territorio, la calificación específica de los usos, se establecen el régimen normativo concreto del suelo y fijan las alineaciones del suelo finalista. Se delimitan las áreas de reparto y los modos de obtención de los suelos para dotaciones y equipamientos públicos y sistemas generales.
  
- 5) NORMAS URBANÍSTICAS, que definen las condiciones generales y particulares de cada clase y categoría de suelo, se dividen en:

- NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:
  - TÍTULO I: NORMAS DE ORDENACIÓN.
  - TÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.
  - TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.
  - TÍTULO IV: NORMAS DE PROTECCIÓN. Con los siguientes anexos:
    - ANEXO IV.1: ESQUEMAS EXPLICATIVOS DE LAS PROTECCIONES Y AFECCIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
  
- NORMATIVA DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

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



LA SECRETARIA DE LA COMISION.

▪ TÍTULO V: NORMAS ZONALES.

Estas normas incluyen el siguiente Anexo:

- ANEXO 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO.
- 6) ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.
- 7) ESTUDIO AMBIENTAL. Con los anexos:
  - ANEXO 1.- COMUNICACIONES DE ORGANISMOS OFICIALES
  - ANEXO 2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.
  - ANEXO 3.- DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.
  - ANEXO 4.- SISTEMA DE ABASTECIMIENTO ELÉCTRICO
  - ANEXO 5.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO
- 8) CARTA ARQUEOLÓGICA.

**1.6.- LA CONCERTACIÓN DE LA ACTUACIÓN PÚBLICA (OE)**

Este Plan de Ordenación deberá ser sometido a concertación interadministrativa con los municipios colindantes, las administraciones afectadas y con la Consejería de Obras Públicas. También deben ser sometidos a este trámite los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenación y los proyectos definidos en el art. 10 del TRLOTAU.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISION.




## CAPÍTULO 2.- DESARROLLO DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

### 2.1.- INTERPRETACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (OE)

- a) Las Normas de este Plan de Ordenación Municipal 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 Ordenación Municipal 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.

### 2.2.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS (OE)

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora deben iniciar su ejecución material en el primer año de su aprobación y concluir antes de cinco años desde su inicio. En ellos deberá venir perfectamente marcado el calendario para el desarrollo de las distintas fases.
2. Obras de Urbanización: Su inicio no podrá superar los doce meses desde que fuera posible solicitar licencia.
3. En el plazo para iniciación de cualquier actuación edificatoria, así como la duración de las obras, se estará en lo estipulado en el artículo 167 del TRLOTAU. Para los plazos de interrupción máxima de las obras, se estará a lo dispuesto en el acto de otorgamiento de licencia.


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

4. Los sistemas generales: no se establecen plazos.
5. En todo caso, de los plazos indicados se descontará el tiempo para la realización de aquellos actos que dependan de la Administración, siendo siempre posible su prórroga cuando justificadamente se acuerde.
6. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares.
7. En los casos en que la titularidad de los terrenos determinase la existencia de supuestos de dominio dividido, o bien, estuviesen gravados con un derecho real de garantía, para tener por incumplidos los deberes urbanísticos será necesario que quienes no tuviesen la posibilidad inicial de cumplirlos puedan hacerlo posteriormente, en cuyo caso el cómputo de los plazos volverá a iniciarse a partir del momento en que se encontrasen en disposición de cumplirlos.

De acuerdo con el art. 103 del TRLOTAU, el plan incluye en el Anexo nº III de la Memoria de Ordenación la secuencia lógica y prioridades de ejecución de las distintas unidades de actuación contempladas y también, de acuerdo al referido artículo, se recomiendan los plazos máximos para la edificación de los distintos solares o en su caso, parcelas y la rehabilitación de la edificación existente. En el acto de otorgamiento de la licencia se fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, y en su defecto, de conformidad con el art. 167 del TRLOTAU.

### 2.3.- CONEXIÓN ENTRE REGISTRO DE TRANSFERENCIAS Y REGISTRO DE PROPIEDAD (OE)

Cuando en ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan de Ordenación Municipal fuese necesaria la realización de actos de transferencia de aprovechamiento, su eficacia exigirá la inscripción tanto en el Registro de Transferencia de Aprovechamiento como en el Registro de Propiedad.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

#### 2.4.- INCUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD (OE)

- 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.

#### 2.5.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN (OE)

A la hora de entrar en vigor el Plan de Ordenación Municipal, las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes que resulten disconformes con la nueva ordenación, según el art. 24.2. del TRLOTAU, quedan declaradas en situación fuera de ordenación. Se establecen dos tipos:

1. Totalmente incompatibles: las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino, las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelos en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público.
2. Parcialmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones en la que no concurren las circunstancias anteriores.

En las situaciones totalmente incompatibles, se someterán a un régimen especial y en ellas sólo se permitirán obras de mera conservación.

En las situaciones fuera de ordenación parcialmente incompatibles se podrán autorizar obras de conservación, consolidación y reestructuración parcial.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

En el plano 4.7 "Suelo urbano. Ordenación detallada. Calificación de usos pormenorizados. Sistemas locales. Alineaciones y rasantes." Aparecen reflejados dichas situaciones en el núcleo de población de La Gineta.

En cuanto al suelo urbanizable, las construcciones preexistentes que ocupen futuros viales se considerarán totalmente incompatibles. Podrán ser parcialmente incompatibles aquellas que queden inscritas en el interior de manzanas (con la ordenación detallada propuesta), y cuyo uso y tipología edificatoria sea compatible con la norma zonal de uso mayoritario del correspondiente sector.

En cuanto al suelo rústico, en el plano correspondiente se señalan las edificaciones objeto de regularización. El resto de construcciones pasan a considerarse fuera de ordenación, en alguno de sus dos grados (total o parcialmente incompatibles).

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

LA SECRETARIA DE LA COMISION





## CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

### 3.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO (OE)

La totalidad del suelo comprendido dentro del término municipal de La Gineta debe estar clasificado, de acuerdo al Art. 44 del TRLOTAU, en las siguientes clases y categorías.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PLANEAMIENTO				MUNICIPIO CON POM	
				TRLOTAU	REGLAMENTO. S. R.
URBANO	CONSOLIDADO			45.2	--
	NO CONSOLIDADO			45.3	--
URBANIZABLE				46.1	--
RÚSTICO	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN	Ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno	Ambiental	47.2.1.A	5.1.a
			Natural		5.1.b
			Cultural		5.1.c
			Paisajística o de entorno		5.1.d
	Estructural		47.2.1.B	4.b	
	Infraestructuras y equipamientos		47.2.1.C	4.c	
DE RESERVA				47.2.2	6

La definición de estas clases de suelo se encuentran reguladas en la ley en sus art. 45, 46 y 47 en el apartado que se indica, y en concreto, las categorías y subcategorías del suelo rústico no urbanizable de especial protección en los artículos 4, 5 y 6 del Reglamento del Suelo Rústico.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISION.

### 3.2.- RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO (OE)

#### 3.2.1.- 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 Texto Refundido de la LOTAU en el art. 49 y siguientes. Los derechos y deberes vienen descritos en los apartados posteriores.

##### 3.2.1.1.- DERECHOS

###### 3.2.1.1.1. Introducción

De forma general (tal y como establece el art. 50 del TRLOTAU 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.

###### 3.2.1.1.2. Suelo Rústico

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, o la transformación de las características de la explotación y se preserven, en todo caso, las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud pública.
- En SRNUEP será también compatible con el régimen de protección al que estén sujetos los terrenos.
- Realización de obras y construcciones y desarrollo de usos y actividades que excedan de las anteriores legitimadas por la ordenación territorial y urbanística en SRR y con las limitaciones del art.12 del Decreto 248/2004 para el SRNUEP.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISION



- Proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en SRR conforme a los art. 13 y 36 del Decreto 248/2004.

### 3.2.1.1.3. Suelo Urbanizable

Cuando se trate de suelo clasificado como urbanizable los derechos comprenden los siguientes:

- Competir legalmente en unión de los restantes propietarios por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con preferencia sobre cualquier otra oferta formulada por no propietarios.
- Participar, en unión forzosa con el resto de los propietarios en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones acordadas para el adjudicatario.
- Ceder por su valor o percibir el justiprecio.

### 3.2.1.1.4. Suelo Urbano

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano, que no cuenten con la urbanización necesaria, se incluyen los derechos a ejecutar dichas obras y las de edificación, salvo que el planeamiento vigente no permita la realización de las obras en régimen de actuaciones edificatorias, en cuyo caso los derechos serán los reconocidos para el suelo urbanizable.

Cuando los terrenos dispongan además de la condición de solar, 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.


### 3.2.1.2. DEBERES

#### 3.2.1.2.1. Introducción

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

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



Con carácter general:

- 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.
- 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.
- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico.
  - Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable.
  - Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados.
  - Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión.
  - Realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

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



LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

### 3.2.1.2.2. Suelo Urbanizable o Urbano

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y urbano:

- 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.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación para mantener las condiciones de ocupación.
- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal los terrenos destinados a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.

- 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.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.
- Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

### 3.2.2.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

El régimen de este tipo de suelo viene establecido en el TRLOTAU en su art. 54.

Cabe reseñar que todos los proyectos, actividades, obras o instalaciones públicas o privadas que se planteen sobre esta clase de suelo quedarán sujetos a Evaluación de Impacto Ambiental y sometidos al régimen de evaluación previsto en la Ley 5/1.999 de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha.

En el presente Plan de Ordenación Municipal se incluyen las correspondientes Normas de Protección al suelo rústico, como se puede ver en el plano nº 4.2: "Suelo Rústico. Estructura General y Orgánica. Categorías de Protección. Régimen y Gestión". De todas formas los usos permitidos en este suelo vienen posteriormente regulados en estas Normas Urbanísticas.

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 territorial que se exijan para su viabilidad.

Las medidas tendentes a impedir la formación de núcleos de población en suelo rústico serán las establecidas en el apartado 2.1.3 del Título III de las presentes Normas.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISION.

Quedan excluidas de los condicionamientos anteriores aquellas construcciones propias de las instalaciones agroforestales, que deberán atenerse a lo especificado en la norma correspondiente al tipo de suelo en que se ubiquen.

Por el contrario, las viviendas unifamiliares que pretendan construirse en suelo rústico deberán cumplir tanto la norma correspondiente al suelo donde pretendan enclavarse como las medidas tendentes a evitar la formación de núcleo de población, aplicándose los condicionamientos más restrictivos en cada caso.

### 3.2.2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

#### 3.2.2.1.1. Introducción

Para la realización de actos de construcción, uso y aprovechamiento se estará a lo dispuesto en el Título II: "Condiciones Generales de los Usos", Título III: "Condiciones Generales de la Edificación" y Título IV: "Normas de Protección", teniendo asimismo en cuenta lo establecido en el art. 55 del TRLOTAU y en la normativa sectorial aplicable.

Para legitimar actos en suelo rústico se seguirá lo descrito en el art. 64 del TRLOTAU 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, en caso de ser necesaria, integrará el de las correspondientes licencias municipales.

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.

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



LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN.

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

celebrar concurso público de iniciativas, que versará sobre la localización y características de los usos y actividades posibles.

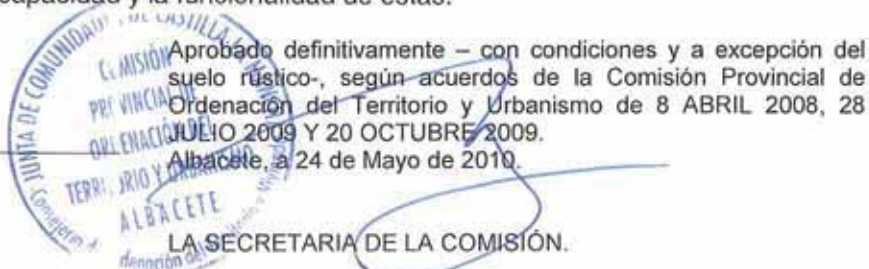
### 3.2.2.1.2. Suelo Rústico de Reserva

En el suelo rústico de reserva es preceptiva la calificación urbanística para los actos descritos en el apartado 1.3º del TRLOTAU. Los actos serán los que precisen emplazarse en suelo rústico y cuyo objeto sea cualquiera de los descritos en el art. 60 del TRLOTAU:

- a) Las obras o instalaciones necesarias, según la legislación sectorial aplicable, para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
- 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, de 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 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.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



### 3.2.2.1.3. Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección

El suelo rústico no urbanizable de especial protección se encuentra supeditado a lo que se dicta en este Plan de Ordenación Municipal en las Normas de Protección.

De acuerdo con el art. 61 del TRLOTAU sólo podrán atribuirse, mediante calificación urbanística de los terrenos, los usos y aprovechamientos expresamente permitidos por la legislación sectorial y por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable para conservar las características y valores determinantes del régimen de especial protección o para el uso y disfrute públicos compatibles con unas y otros.

### 3.2.3.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano aquellas zonas del territorio que se destinan, mediante el presente Plan de Ordenación Municipal, a algún tipo de desarrollo urbano, y que se concretan gráficamente en los correspondientes planos de ordenación. Se estará en todo momento a lo dispuesto en el TRLOTAU en su art. 2.24 para lo relacionado con el suelo urbanizable y en el art. 2.25 para el suelo urbano. En estos dos artículos queda claramente definido el porcentaje de superficie de terrenos que es preciso ceder con destino a dotaciones públicas y patrimonios públicos del suelo.

Cabe destacar que quedan derogadas todas las unidades de ejecución en suelo urbano aprobadas como modificación a las Normas Subsidiarias existentes, que en el momento de la aprobación inicial no hayan sido ejecutadas.

La ejecución del presente Plan de Ordenación se realiza mediante las unidades de actuación que se delimitan dentro de las respectivas áreas de reparto para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, es decir, para un mismo aprovechamiento tipo, según la clase de suelo de que se trate.

A efectos de parcelación y segregación se establece la parcela mínima de 100 m<sup>2</sup> y fachada mínima de 7 m.

Como ya hemos dicho se establecen unidades de actuación y áreas de reparto. Los criterios para su delimitación se encuentran establecidos en el art. 70 del TRLOTAU; así como los criterios para el cálculo del aprovechamiento tipo y de todo lo relacionado con él viene en los art. 71 al 75 de la mencionada ley y en su modificación.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



### 3.2.4.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

El Plan General, a los efectos de valoración y obtención distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

- a) Sistemas generales en suelo rústico.
- b) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones. A efectos de valoración se asimilan al suelo rústico.

### 3.2.5.- RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

#### 3.2.5.1. MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales que son en la actualidad de dominio público figuran en los planos como suelo obtenido.
2. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención incluidos en unidades de actuación, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos redistributivos de beneficio y cargas que conlleva el sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación.
3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención no incluidas en unidades de actuación, se obtendrán por algunos de los dos modos que se establecen en las correspondientes fichas, y que a continuación se especifican:
  - Transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición.
  - Expropiación u ocupación directa, en efecto del modo anterior.

#### 3.2.5.2. MODOS DE OBTENCIÓN DE LAS DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANIZABLE

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en áreas de reparto, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos redistributivos de beneficios y cargas la cesión a favor del Ayuntamiento, según el

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



### 3.3.- INTERVENCIÓN PÚBLICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO (OE)

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.

Constituyen el patrimonio municipal las parcelas y solares enumerados en la Memoria Informativa de este Plan de Ordenación en su apartado 6.2.11, 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.

### 3.4.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES (OE)

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 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 Ordenación Municipal las 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.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



## CAPÍTULO 4.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

### 4.1.- DISPOSICIONES GENERALES Y PLANES SUPRAMUNICIPALES (OE)

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.

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 Ordenación Municipal. No existe en este momento ningún planeamiento de rango superior al que tenga que estar sometido.


### 4.2.- PLANES MUNICIPALES (OE)

Existen los instrumentos descritos en los sucesivos apartados que los desarrollan y complementan.

#### 4.2.1.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL P.O.M.

Tienen la consideración de instrumentos de desarrollo del presente planeamiento:

- a) Los Planes Parciales, cuya descripción y determinaciones se encuentran en el art. 26 del TRLOTAU..
- b) Los Estudios de Detalle, definidos en la ley en su art.28.


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

4.2.2.- INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

El presente Plan de Ordenación Municipal podrá ser complementado mediante los siguientes instrumentos y con los fines que seguidamente se señalan:

- A) Los Planes Especiales y Planes Especiales de Reforma Interior, cuyas finalidades se encuentran descritas en el art. 29 del TRLOTAU.
- B) Normas Especiales de Protección: Como dice el art. 78.3 del RPU, se podrán dictar para la catalogación, conservación, restauración y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales si no se requiere la redacción de Planes Especiales. En todo caso se podrán dictar éstas para desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.
- C) Ordenanzas Especiales: A los efectos de estas Normas, se consideran todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regulan aspectos determinados, relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación les otorga.
- D) Catálogos Complementarios de Planeamiento:
 

Cuando los planes parciales o los planes especiales contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

Los catálogos registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.
- E) Catálogo de Suelo Residencial Público: En cumplimiento del Decreto 87/1.993 de la Consejería de Política territorial de la Junta de Comunidades de Castilla - La Mancha, el presente Plan General de Ordenación Municipal incluye el Catálogo de Suelo Residencial Público que recoge ese tipo de suelo del municipio y facilita su gestión y

Aprobado definitivamente - con condiciones y a excepción del CAS, suelo rústico-, según acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 ABRIL 2008, 0128000 JULIO 2009 Y 20 OCTUBRE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010.



LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN.

control de uso, que deberá ser mantenido y actualizado por el Ayuntamiento cuando proceda.

#### 4.3.- TRAMITACIÓN (OE)

La tramitación para la aprobación de los distintos instrumentos de ordenación viene desarrollada en el TRLOTAU en los art. 36, 37 y 38, así como en el título IV del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



## **CAPÍTULO 5.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

### **5.1.- DISPOSICIONES GENERALES (OE)**

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

Para la ejecución de las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal 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 en el supuesto previsto en el art. 29 del TRLOTAU.

Podrán aprobarse Planes Especiales para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.

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

La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos.

En suelo urbano las unidades de actuación pueden ser discontinuas cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas áreas unidades de actuación que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior.

La determinación y delimitación de las unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en las Normas o Planes, se ajustará al procedimiento establecido en el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **5.2.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN (OE)**

#### **5.2.1.- SISTEMAS DE GESTIÓN**

La ejecución de las unidades de actuación se realizará mediante gestión directa o indirecta, según lo establecido en la legislación urbanística de Castilla - La Mancha (TRLOTAU).

El tipo de gestión se delimitará en el Plan y, de no hacerse en él, al delimitarse la unidad de actuación.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

### 5.2.2.- GESTIÓN DIRECTA

Está regulada en el art. 116 del TRLOTAU. Prevé el desarrollo de los planes y la ejecución de la urbanización por parte de la Administración, que podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características de la unidad en la que deba realizarse la actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y la expropiación.

### 5.2.3.- GESTIÓN INDIRECTA

La gestión indirecta, regulada en los art. 117 y siguientes del TRLOTAU, prevé el desarrollo de los planes y la ejecución de la urbanización contemplada y definida en el Programa de Actuación Urbanizadora, por un agente gestor, por adjudicación del Ayuntamiento, y en el que los propietarios del suelo, constituidos en Agrupación de Interés Urbanístico pueden solicitar la adjudicación preferente.

La aplicación de la gestión indirecta exige la reparcelación de todos los terrenos comprendidos en el unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

### 5.2.4.- EXPROPIACIÓN

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de las siguientes finalidades:

- Para la ejecución de los sistemas generales, o bien, de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- Para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completos, mediante la aplicación del sistema de la expropiación para la ejecución del Plan del que se trate.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios podrán dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión Urbanística y en los términos que en el mismo se establecen.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



5.2.5.- REPARCELACIÓN

La reparcelación es la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en la unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan. con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas. en proporción a sus respectivos derechos.

Tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación según el planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

Las distintas situaciones para la ejecución de la reparcelación y los distintos procedimientos vienen regulados en el TRLOTAU.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN





## CAPÍTULO 6.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION

### 6.1.- DISPOSICIONES GENERALES (OE)

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

- Actuaciones urbanizadoras
- Actuaciones edificatorias
- Obras públicas ordinarias
- Programas de actuación urbanizadora
- Proyectos de Urbanización
- Proyectos de edificación

### 6.2.- DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN (OE)

#### 6.2.1.- ACTUACIONES URBANIZADORAS

En el suelo clasificado como urbanizable o urbano no consolidado la ejecución se llevará preceptivamente bajo un Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas.

Se encuentra regulado en el TRLOTAU en el art. 113 y siguientes.

##### 6.2.1.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN

Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



- a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.
- f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
- g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto, para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras



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

realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarios o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.

#### 6.2.2.- ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Son aquellas que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con realización previa o simultánea de las necesarias obras de urbanización para que adquiera la condición de solar. Estas actuaciones sólo se realizarán en suelo urbano consolidado y sujeto al régimen del art. 69 del TRLOTAU.

Para permitir autorización simultánea se requerirá lo marcado en el art. 102.3.

#### 6.2.3.- OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

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

#### 6.2.4.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Los Programas de Actuación Urbanizadora determinarán y organizarán la actividad de ejecución, fijando la forma de gestión de ésta.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer lo establecido en el art. 110 del TRLOTAU, donde se regulan y detallan.

#### 6.2.5.- 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 General 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 los Planes Parciales, Planes Especiales y 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.

#### 6.2.6.- 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:



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

LA SECRETARIA DE LA COMISION.

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

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



#### 6.2.6.1. 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. Deberán cumplirse los siguientes puntos:
  1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto (aunque no sean visibles desde la vía pública), deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su conservación y limpieza siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.
  2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

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



LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar ante las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina, o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño.

4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación para que, previos los informes facultativos necesarios en los que se aclaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sean preciso ejecutar, se proceda por sus dueños (después de oídos) a derribarlos o repararlos, según proceda, en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las empresas o cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

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:

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



LA SECRETARIA DE LA COMISION:

**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.

f) Obras complementarias: Son las siguientes:

1) Apeos:

- Cuando por un derribo y obra en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta presentando una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, con la clase de apeos que se vayan a ejecutar, así como con los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la construcción que se haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del Código Civil sobre servidumbre de medianerías.
- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, de forma fehaciente, a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrá disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. El Ayuntamiento, previo informe del Arquitecto Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

2) Vallado de obras:

- En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura como mínimo, de un material que ofrezca garantías de seguridad y conservación, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.
- No se permitirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
- En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo



Aprobado definitivamente – con condiciones y a excepción de lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 ABRIL 2008, 28 COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALBACETE, a 24 de Mayo de 2010.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



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



LA SECRETARIA-DE LA COMISION.

la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta del peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

- En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.
- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

### 3) Construcciones provisionales:

- En el interior de los solares en los que se vayan a realizar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a la guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.
- Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

#### 6.2.6.2. 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.

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



LA SECRETARIA DE LA COMISION.

Las obras de demolición o derribos cumplirán las siguientes condiciones:

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, aparejadores o encargados, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución. El horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifique.
2. En el interior de las fincas pueden realizarse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.
4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.

#### 6.2.6.3. 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:
  - 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.

- 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.

No se permitirá el vaciado en solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

### 6.3.- EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE)

En el art. 126 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
- Expropiación
- 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.

### 6.4.- OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN (OE)

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.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



## CAPÍTULO 7.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### 7.1.- LICENCIAS URBANÍSTICAS (OE)


#### 7.1.1.- 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.

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

LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN.



- 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 5/99, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto 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.

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

LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN.



- v) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

**7.1.2.- 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 Ordenación, así como las establecidas en los distintos planes que lo desarrollen.

**7.1.3.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN**

El ejercicio de la facultad edificatoria estará sometido al cumplimiento de las previsiones contenidas en este Plan de Ordenación Municipal 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.

**7.1.4.- 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.

**7.1.5.- DOCUMENTACIÓN EXIGIBLE**

Según el tipo de obra a realizar se incorporará, junto con la solicitud de licencia, los siguientes documentos:

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

Obras o proyectos de urbanización:

Si son para el desarrollo íntegro de las previsiones de este Plan de Ordenación 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:

- 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.

7.1.6.- 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 obligatoria 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.
- Unidad de actuación o área de reparto de que se trate.
- Sistema de actuación aplicable.
- Uso y edificabilidad atribuida por este Plan de Ordenación.
- En suelo urbanizable, aprovechamiento tipo del área de reparto en que se sitúe.

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



LA SECRETARIA DE LA COMISION.



## 7.2.- LICENCIAS DE APERTURAS DE INDUSTRIAS Y ACTIVIDADES (OE)

### 7.2.1.- ACTOS SUJETOS

Será necesaria la obtención de previa Licencia Municipal para el ejercicio de cualquier actividad mercantil o industrial, así como para la ampliación, modificación o traslado de las mismas.

### 7.2.2.- REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES

Los requisitos que deben cumplir son los siguientes:

- Para apertura de instalaciones deben estar suscritas por Técnicos competentes.
- Para actividades que no puedan calificarse de inocuas, de acuerdo con el Anexo de la Orden del Ministerio de Gobernación de 20 de Junio de 1.967, las licencias se acompañarán de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

### 7.2.3.- ACTIVIDADES CLASIFICADAS

- a) Para la concesión de licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y a la Normativa posterior que lo desarrolla.
- b) 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, así como tampoco podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.
- c) 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.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

### 7.3.- PARCELACIONES (OE)

#### 7.3.1.- NORMATIVA APLICABLE

La realización de parcelaciones dentro del ámbito cubierto por estas Normas se registrará por lo dispuesto en los art. 89 a 91 del TRLOTAU, además de por lo indicado en el apartado siguiente.

#### 7.3.2.- CONCEPTO Y REQUISITOS

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define reglamentariamente en las presentes Normas.

Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas clasificadas como Suelo Urbano en el presente planeamiento o como Suelo Urbanizable, delimitado por el mismo, una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial.

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. La realización de parcelaciones urbanísticas está sujeta al cumplimiento de los requisitos de parcela mínima establecidos en estas Normas, y con carácter general a las exigencias del TRLOTAU.

### 7.4.- CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES. ÓRDENES DE EJECUCIÓN (OE)

#### 7.4.1.- DEBER DE CONSERVACIÓN

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deben mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento, o bien el Organismo competente, ordenará, de oficio o instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas, según lo establecido en el TRLOTAU en sus art. 137 a 140.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



#### 7.4.2.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

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 las Normas de Protección del presente Plan de Ordenación en su Capítulo 4, apartado 4.2. 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 lo establecido en las Normas de Protección en el Capítulo 4, apartado 4.3.

#### 7.5.- DECLARACIÓN DE RUINA (OE)

##### 7.5.1.- CONCEPTO Y REQUISITOS

Se declarará la situación legal de ruina urbanística en los siguientes supuestos (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.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

**7.5.2.- 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.

**7.5.3. 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.

**7.5.4. 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.

**7.6.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA (OE)**

**7.6.1. 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.

**7.6.2. LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

Toda edificación, construcción e instalación y operación y actividad considerada por la ordenación

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



LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

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.

### 7.6.3. 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.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.





## TÍTULO II: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.







## CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

El presente título II del documento 5 del Plan de Ordenación Municipal de La Gineta (Albacete) tiene por objeto establecer los criterios generales de aplicación de este instrumento de ordenación urbanística, en cuanto a usos del suelo se refiere. Por lo tanto, estas determinaciones forman parte de la ordenación estructural (OE). El presente título II, junto con los títulos I, III y IV, conforman la ordenación estructural (OE) reflejada en normativa urbanística (NU).

### 1. TIPOS DE USOS (OE)

De acuerdo con la Disposición Preliminar punto 14, del Texto Refundido de la LOTAU se han definido los siguientes usos:

#### USOS PERMITIDOS:

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

USO PORMENORIZADO: Es el correspondiente a las diferentes tipología en que pueden desagregarse los usos globales y que reglamentariamente deberán definirse.

USO MAYORITARIO: Es que dispone de mayor superficie edificable en una actuación urbanizadora.

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

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 en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISION.





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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

VIVIENDAS DE	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

- 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.
- 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>.
- 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.
- Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>.

### 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.

- Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcada a las vías o espacios públicos o abiertos.
- No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, excepto cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.
  - b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
  - c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación

P.48

## 2. USO RESIDENCIAL (R) (OE)

---

### DEFINICIÓN Y CLASES

Se define el uso residencial como aquél destinado a la vivienda de personas.

A efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

#### Categoría 1ª. Residencial unifamiliar (RU)

Aquel que se conforma 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

#### Categoría 2ª. Residencial plurifamiliar (RP)

Aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas

#### Categoría 3ª. 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.

#### Categoría 4ª. Residencial de protección pública (P)

Cualquier uso residencial de protección pública.

### DIMENSIÓN Y PROGRAMA MÍNIMO

- 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.
- 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.
- 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:

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

- 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.
- 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.
- Cada uno de los retretes y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.
- 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.
- El sistema de cierre de los retretes será siempre hidráulico.
- Los cuartos de aseos deberán 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.
- 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.

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

Albacete, a 24 de Mayo de 2010.



LA SECRETARIA DE LA COMISION.

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



LA SECRETARIA DE LA COMISION.

impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosado a los muros de fachada.

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 90º.

Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/6 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de iluminación.

- En las cocinas será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación forzada y evacuación de humos hasta la cubierta.
- 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.
- Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc., tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.
- En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben estar aislados de aquéllas, teniendo entradas independientes.

## CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Normas urbanísticas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, editado por el extinto MOPT.

Si el ministerio competente o la JCCM, editaran versiones posteriores al documento citado o documentos que lo sustituyan, se entenderá sustituido aquél por el más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga las Ordenanzas.

## CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

### CONDICIONES GENERALES

- 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.

**USO HOTELERO (TH)**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, 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 m2 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.

**USO OFICINAS (TO)**

Comprende 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.

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.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



### 3. USO TERCIARIO (T) (OE)

---

#### DEFINICIÓN Y CLASES

Se define como uso terciario el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías, la hostelería y los servicios personales; así como despachos profesionales, sucursales bancarias y otros usos similares. También se considera uso terciario el desarrollado de actividades industriales y de almacenamiento siempre que la superficie del local destinada a la venta al público

#### USO COMERCIAL (TC)

Comprende los espacios y locales de servicio al público destinados a la compraventa de mercancías al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se establecen las siguientes categorías:

##### Categoría 1ª. Local comercial:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones:

No superiores a 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta en comercios alimentarios

Y no superiores a 800 m<sup>2</sup> de superficie de venta en los no alimentarios.

##### Categoría 2ª. Agrupación comercial:

Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías y centros comerciales.

##### Categoría 3ª. Grandes superficies comerciales:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta en el comercio alimentario y 800 m<sup>2</sup> en los no alimentarios.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

Situación 1ª. Localizados en planta baja asociada o no a otras plantas del edificio, con posibilidad de almacén en sótano.

Situación 2ª. Localizado en edificio exclusivo.

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

Albacete, a 24 de Mayo de 2010.



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



- Los locales dispondrán como mínimo de los servicios contemplados en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas
- Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de venta accesible al público. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 300 m<sup>2</sup>, que pudieran ubicarse en edificios existentes en el momento de la aprobación de este documento, por situarse en suelo urbano consolidado, cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Cuando las condiciones del solar hagan manifiestamente imposible la satisfacción de este requisito, el Ayuntamiento podrá dispensar su cumplimiento.
- En los escaparates sitos en calles con tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de evitar deslumbramientos.
- Los locales comerciales no podrán situarse en plantas bajo rasante de edificios cuyo uso mayoritario sea diferente al comercial, si no se encuentra vinculado al mismo uso en otras plantas.
- En lugar visible de las áreas destinadas a los usuarios, se exhibirá un cartel indicador de la capacidad del establecimiento.

#### 4. USO INDUSTRIAL (I) (OE)

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

LA SECRETARIA DE LA COMISION



#### **DEFINICIÓN Y CLASES**

Comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

##### **A) USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE (IA)**

Comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

## USO RECREATIVO (TR)

Comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general, salas de reunión, cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos como:

- Cafés concierto.
- Discotecas.
- Salas de fiestas y baile.
- Clubs nocturnos.
- Casinos, bingos, salas de juegos recreativos y otros locales en que se practique el juego de azar.
- Cines.
- Parques de atracciones, u otros análogos.

## CONDICIONES DE LOS LOCALES

Serán de aplicación estricta a los locales para uso terciario todas las especificaciones señaladas en la legislación nacional y autonómica sobre esta actividad.

Los locales de uso terciario, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando el local se destine a una actividad que exija atención al público, tendrá una zona reservada a aquél cuya superficie mínima será de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan los despachos y consultas profesionales.  
La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad terciaria. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos.
- Todos los itinerarios interiores y de acceso al edificio cumplirán lo establecido en el Código Técnico de la Edificación Seguridad en caso de Incendio S y el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISION.

**CONDICIONES**

Aquellas industrias incluidas en la Categoría 1ª deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos, salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación, asimismo, las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas.
- No se permitirán los aparatos de producción de acetileno en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras
- La instalación de maquinaria será tal, que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior

Aquellas industrias incluidas en la Categoría 2ª deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El edificio que los albergue dispondrá de muros de separación con los predios que sean colindantes que sean de uso no industrial, a partir de los cimientos, desando un espacio libre medio de 15 cm, con un mínimo de 5 cm, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y las cubiertas, dónde se resolverá la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio.
- La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Aquellas industrias incluidas en la Categoría 3ª deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup>



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

LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN.

## B) 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, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Dentro de estos usos, podemos encontrar:

- Categoría 1ª. Industrias compatibles con la vivienda 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 dBA.
- Categoría 2ª. Industria compatible con la vivienda o 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 dBA.
- Categoría 3ª. Industrias incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias 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 dBA.
- Categoría 4ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

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



LA SECRETARIA DE LA COMISION.

Según su tamaño se divide en estos tres grupos:

- I Industria grande: con superficies de parcelas superiores a 7.000 metros cuadrados; posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de la parcela.
- II Industria media: con superficie de parcela comprendida entre los 3.250 metros cuadrados y los 7.000 metros cuadrados. Pueden tener un acceso de servicio aparte del principal y aparcamiento en el interior de la parcela.
- III Industria pequeña: con superficies de parcela entre 500 metros cuadrados y 3.250 metros cuadrados. Tendrán un único acceso y aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

- Categoría 2ª: En planta baja, sótano o semisótano.
- Categoría 3ª: En parcelas interiores y patios de manzana.
- Categoría 4ª: En edificación de uso exclusivo.

#### USO DE ZONAS VERDES (DV)

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

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)

Las zonas verdes se pueden desagregar en las siguientes categorías:

- Categoría 1: Áreas de juego (AJ): Las que teniendo una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, permitan inscribir un círculo de 12 m de diámetro
- Categoría 2: Jardines (J): Las que teniendo una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, permitan inscribir un círculo de 30 m de diámetro.
- Categoría 3: Parques (P): Las que teniendo una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>, permitan inscribir un círculo de 100 m de diámetro.

#### USO DE EQUIPAMIENTOS (DE)

Comprende 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. Distinguiéndose:

##### Categoría 1: Uso de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS):

Comprende 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 servicios de suministro de carburantes y cementerios. Se incluyen también las instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana.

##### Categoría 2: Uso Educativo (DEDU):

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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

- El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal, hasta la línea de fachada.

### ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS O PELIGROSAS

Para la clasificación de las actividades como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respeto en todo caso a las presentes Normas. La inclusión de una actividad en el Registro Municipal de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, no supondrá su inclusión automática en un grupo determinado entre los establecidos por estas Normas, pudiendo adscribirse a cualquiera de ellos, excepto a la Categoría 1ª y 2ª, en las que quedan prohibidas. Para los demás grupos, se deberán adoptar las medidas correctoras que los servicios técnicos municipales impongan, con el fin de adaptarse a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que la industria se encuentre ubicada, en razón de la aplicación de las presentes Normas urbanísticas.

## 5. USO DOTACIONAL (D) OE

### DEFINICIÓN Y CLASES

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, que hacen posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud y el bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

### USO DE COMUNICACIONES (DC)

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

Se establecen las siguientes categorías de garajes:

- Categoría 1ª: Anejo a viviendas independientes.

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

LA SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

- Los aparcamientos públicos al aire libre, cuando se sitúen anejos a las vías públicas, no interferirán el tránsito de éstas.
- Las pendientes y dimensiones de los accesos a los aparcamientos públicos cumplirán lo establecido en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y serán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc, con una interferencia reducida del tráfico viario.

Las condiciones de uso para las zonas verdes serán:

- En los espacios libres públicos podrá disponerse edificación permanente sólo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie sin rebasar los cuatro metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de bebidas, periódicos, etc) y que en ningún caso superarán los diez metros cuadrados de superficie y los tres metros de altura.
- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberán reutilizarse siempre que sea posible las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.
- En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico; mediante técnicas de xerojardinería y de riego localizado; evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped, ...)
- Se deberán utilizar abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural, resultando menos estresante para la planta. Se deberán emplear cubiertas de suelo (mulch o mulching) para reducir la evaporación del agua y estabilizar las condiciones de infiltración y temperatura del suelo. Pueden emplearse materiales orgánicos como cortezas, maderas hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravas, gravillas o gravas volcánicas.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



Comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada, así como la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

Categoría 3: Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

Para el uso cultural, comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales...) y al recreo de las personas mediante actividades básicamente culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones) para el uso deportivo comprende las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física

Categoría 4: Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos.

Categoría 5: Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

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

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

**CONDICIONES**

Las condiciones para el uso comunicaciones son los siguientes:

Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o por los organismos competentes de la Administración Autonómica y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y con carácter obligatorio en el suelo urbanizable los que aparecen indicados en el Documento 3 art. 5.3.3.4. Redes de comunicaciones.





## 6. OBRAS PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

### SUELO RÚSTICO

Se permitirá toda obra de nueva edificación cuyo uso esté permitido en las condiciones establecidas por la normativa propia de la categoría del suelo en que se implanten, 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:

- si es una situación totalmente incompatible se autorizarán únicamente obras de conservación.
- si la situación es parcialmente incompatible se autorizarán obras de conservación, acondicionamiento y obras exteriores.

Cuando la situación se encuentre fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en el apartado 2.6 del Título I del documento 5 de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se transcriben los regímenes previstos en la Disposición Transitoria Primera, apartado 1.1.c) del Texto Refundido de la LOTAU.

### 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 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 apartado 2.5 del Título I de las presentes Normas Urbanísticas, tanto para las situaciones totalmente incompatibles como para las parcialmente incompatibles.

Cuando la situación se encuentre fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5 del Título I del documento 5 de las presentes Normas Urbanísticas, tanto para las situaciones totalmente incompatibles como para las parcialmente incompatibles

- Los espacios verdes en las zonas industriales no deberán ser meras áreas residuales, sino quedar ubicadas de tal manera que sirvan como nexos de unión con el resto del entorno natural y eviten el impacto paisajístico.
- Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

Las condiciones de uso para los equipamientos serán:

- Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se destinan a tal fin en la documentación gráfica del plan.
- Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en este plan, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

- Ninguno de los usos considerados en este apartado podrá ser sustituido sin mediar informe de los Servicios Técnicos municipales en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
- Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
- Los usos de equipamiento docente, cultural, sanitario, social-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí
- Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Espacios libres Públicos.

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



LA SECRETARIA DE LA COMISION

<b>CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS .....</b>	<b>47</b>
1. TIPOS DE USOS (OE).....	47
2. USO RESIDENCIAL (R) (OE).....	48
<i>DEFINICIÓN Y CLASES</i> .....	48
<i>DIMENSIÓN Y PROGRAMA MÍNIMO</i> .....	48
<i>CONDICIONES HIGIÉNICAS</i> .....	49
<i>CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS</i> .....	50
<i>CONDICIONES DE LOS SERVICIOS</i> .....	50
CONDICIONES GENERALES.....	50
3. USO TERCIARIO (T) (OE) .....	52
<i>DEFINICIÓN Y CLASES</i> .....	52
<i>CONDICIONES DE LOS LOCALES</i> .....	54
4. USO INDUSTRIAL (I) (OE) .....	55
<i>DEFINICIÓN Y CLASES</i> .....	55
<i>CONDICIONES</i> .....	57
<i>ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS O PELIGROSAS</i> .....	58
5. USO DOTACIONAL (D) (OE).....	58
<i>DEFINICIÓN Y CLASES</i> .....	58
<i>CONDICIONES</i> .....	60
6. OBRAS PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS .....	63
<i>SUELO RÚSTICO</i> .....	63
<i>SUELO URBANO</i> .....	63

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN



## CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

El presente título II del documento 5 del Plan de Ordenación Municipal de La Gineta (Albacete) tiene por objeto establecer los criterios generales de aplicación de este instrumento de ordenación urbanística, en cuanto a usos del suelo se refiere. Por lo tanto, estas determinaciones forman parte de la ordenación estructural (OE). El presente título II, junto con los títulos I, III y IV, conforman la ordenación estructural (OE) reflejada en normativa urbanística (NU).

### 1. TIPOS DE USOS (OE)

De acuerdo con la Disposición Preliminar punto 14, del Texto Refundido de la LOTAU se han definido los siguientes usos:

#### USOS PERMITIDOS:

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

USO PORMENORIZADO: Es el correspondiente a las diferentes tipología en que pueden desagregarse los usos globales y que reglamentariamente deberán definirse.

USO MAYORITARIO: Es que dispone de mayor superficie edificable en una actuación urbanizadora.

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

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 en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISION.



## 2. USO RESIDENCIAL (R) (OE)

### DEFINICIÓN Y CLASES

Se define el uso residencial como aquél destinado a la vivienda de personas.

A efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

#### Categoría 1ª. Residencial unifamiliar (RU)

Aquel que se conforma 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

#### Categoría 2ª. Residencial plurifamiliar (RP)

Aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas

#### Categoría 3ª. 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.

#### Categoría 4ª. Residencial de protección pública (P)

Cualquier uso residencial de protección pública.

### DIMENSIÓN Y PROGRAMA MÍNIMO

- 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.
- 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.
- 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:



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

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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

VIVIENDAS DE	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

- 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.
- 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>.
- 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.
- Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>.

### 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.

- Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcada a las vías o espacios públicos o abiertos.
- No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos, excepto cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Aislamiento del terreno natural por cámara de aire o capa impermeable de 0,20 m de espesor mínimo.
  - b) Impermeabilización de muros y suelos mediante empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados.
  - c) Iluminación directa de todas las habitaciones, teniendo ésta como mínimo la mitad de la altura de la habitación; pavimentación

*Handwritten signature or initials.*

impermeable del terreno circundante en una faja de altura de un metro adosado a los muros de fachada.

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 90º.

Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/6 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de iluminación.

- En las cocinas será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación forzada y evacuación de humos hasta la cubierta.
- 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.
- Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc., tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.
- En las viviendas rurales que tengan como anexo la cuadra o el establo, estos locales deben estar aislados de aquéllas, teniendo entradas independientes.

## CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Normas urbanísticas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, editado por el extinto MOPT.

Si el ministerio competente o la JCCM, editaran versiones posteriores al documento citado o documentos que lo sustituyan, se entenderá sustituido aquél por el más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga las Ordenanzas.

## CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

### CONDICIONES GENERALES

- 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.

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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



- 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.
- 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.
- Cada uno de los retretes y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.
- 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.
- El sistema de cierre de los retretes será siempre hidráulico.
- 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.
- 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.

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

Albacete, a 24 de Mayo de 2010.



LA SECRETARIA DE LA COMISION

### 3. USO TERCIARIO (T) (OE)

#### DEFINICIÓN Y CLASES

Se define como uso terciario el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor de mercancías, la hostelería y los servicios personales; así como despachos profesionales, sucursales bancarias y otros usos similares. También se considera uso terciario el desarrollado de actividades industriales y de almacenamiento siempre que la superficie del local destinada a la venta al público

#### USO COMERCIAL (TC)

Comprende los espacios y locales de servicio al público destinados a la compraventa de mercancías al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se establecen las siguientes categorías:

##### Categoría 1ª. Local comercial:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensiones:

No superiores a 400 m2 de superficie de venta en comercios alimentarios

Y no superiores a 800 m2 de superficie de venta en los no alimentarios.

##### Categoría 2ª. Agrupación comercial:

Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con un acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías y centros comerciales.

##### Categoría 3ª. Grandes superficies comerciales:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 400 m2 de superficie de venta en el comercio alimentario y 800 m2 en los no alimentarios.

Se pueden encontrar en las siguientes situaciones:

Situación 1ª. Localizados en planta baja asociada o no a otras plantas del edificio, con posibilidad de almacén en sótano.

Situación 2ª. Localizado en edificio exclusivo.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

**USO HOTELERO (TH)**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal, 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 m2 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.

**USO OFICINAS (TO)**

Comprende 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.

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.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISION.



**USO RECREATIVO (TR)**

Comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general, salas de reunión, cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos como:

- Cafés concierto.
- Discotecas.
- Salas de fiestas y baile.
- Clubs nocturnos.
- Casinos, bingos, salas de juegos recreativos y otros locales en que se practique el juego de azar.
- Cines.
- Parques de atracciones, u otros análogos.

**CONDICIONES DE LOS LOCALES**

Serán de aplicación estricta a los locales para uso terciario todas las especificaciones señaladas en la legislación nacional y autonómica sobre esta actividad.

Los locales de uso terciario, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando el local se destine a una actividad que exija atención al público, tendrá una zona reservada a aquél cuya superficie mínima será de 6 metros cuadrados y no podrá servir de paso salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan los despachos y consultas profesionales.
- La distancia mínima de suelo a techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad terciaria. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos.
- Todos los itinerarios interiores y de acceso al edificio cumplirán lo establecido en el Código Técnico de la Edificación Seguridad en caso de Incendio S y el Decreto 158/1997 del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

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



LA SECRETARIA DE LA COMISION.

- Los locales dispondrán como mínimo de los servicios contemplados en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas
- Los locales comerciales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie cubierta de venta accesible al público. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 300 m<sup>2</sup>, que pudieran ubicarse en edificios existentes en el momento de la aprobación de este documento, por situarse en suelo urbano consolidado, cuyo fondo sea igual o inferior a diez metros o cuyo frente de fachada sea igual o inferior a ocho metros. Cuando las condiciones del solar hagan manifiestamente imposible la satisfacción de este requisito, el Ayuntamiento podrá dispensar su cumplimiento.
- En los escaparates sitos en calles con tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches, con el fin de evitar deslumbramientos.
- Los locales comerciales no podrán situarse en plantas bajo rasante de edificios cuyo uso mayoritario sea diferente al comercial, si no se encuentra vinculado al mismo uso en otras plantas.
- En lugar visible de las áreas destinadas a los usuarios, se exhibirá un cartel indicador de la capacidad del establecimiento.

#### **4. USO INDUSTRIAL (I) (OE)**

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

LA SECRETARIA DE LA COMISION



#### **DEFINICIÓN Y CLASES**

Comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

##### **A) USO INDUSTRIAL DE ALMACENAJE (IA)**

Comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

**B) 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, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Dentro de estos usos, podemos encontrar:

- Categoría 1ª. Industrias compatibles con la vivienda 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 dBA.
- Categoría 2ª. Industria compatible con la vivienda o 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 dBA.
- Categoría 3ª. Industrias incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias 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 dBA.
- Categoría 4ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

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



LA SECRETARIA DE LA COMISION.

Según su tamaño se divide en estos tres grupos:

- I Industria grande: con superficies de parcelas superiores a 7.000 metros cuadrados; posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de la parcela.
- II Industria media: con superficie de parcela comprendida entre los 3.250 metros cuadrados y los 7.000 metros cuadrados. Pueden tener un acceso de servicio aparte del principal y aparcamiento en el interior de la parcela.
- III Industria pequeña: con superficies de parcela entre 500 metros cuadrados y 3.250 metros cuadrados. Tendrán un único acceso y aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

**CONDICIONES**

Aquellas industrias incluidas en la Categoría 1ª deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos, salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- No se utilizarán disolventes inflamables para la limpieza de la maquinaria o para cualquier otra operación, asimismo, las materias primas estarán exentas de materias volátiles inflamables, tóxicas o molestas.
- No se permitirán los aparatos de producción de acetileno en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica, así como tampoco las gasolineras
- La instalación de maquinaria será tal, que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior

Aquellas industrias incluidas en la Categoría 2ª deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El edificio que los albergue dispondrá de muros de separación con los predios que sean colindantes que sean de uso no industrial, a partir de los cimientos, desando un espacio libre medio de 15 cm, con un mínimo de 5 cm, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y las cubiertas, dónde se resolverá la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio.
- La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

Aquellas industrias incluidas en la Categoría 3ª deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup>.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

- El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal, hasta la línea de fachada.

## ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS O PELIGROSAS

Para la clasificación de las actividades como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respeto en todo caso a las presentes Normas. La inclusión de una actividad en el Registro Municipal de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, no supondrá su inclusión automática en un grupo determinado entre los establecidos por estas Normas, pudiendo adscribirse a cualquiera de ellos, excepto a la Categoría 1ª y 2ª, en las que quedan prohibidas. Para los demás grupos, se deberán adoptar las medidas correctoras que los servicios técnicos municipales impongan, con el fin de adaptarse a los niveles de impacto admisibles en la zona en la que la industria se encuentre ubicada, en razón de la aplicación de las presentes Normas urbanísticas.

## 5. USO DOTACIONAL (D) OE)

### DEFINICIÓN Y CLASES

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, que hacen posible la educación, el enriquecimiento cultural, la salud y el bienestar, proporcionando los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

### USO DE COMUNICACIONES (DC)

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

Se establecen las siguientes categorías de garajes:

- Categoría 1ª: Anejo a viviendas independientes.

Aprobado definitivamente con condiciones y a excepción de lo que se indica en los acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 8 DE ABRIL DE 2008, 28 DE JULIO DE 2009 Y 20 DE OCTUBRE DE 2009.  
Albacete, a 24 de Mayo de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISION



- Categoría 2ª: En planta baja, sótano o semisótano.
- Categoría 3ª: En parcelas interiores y patios de manzana.
- Categoría 4ª: En edificación de uso exclusivo.

#### USO DE ZONAS VERDES (DV)

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar el desarrollo de actividades de ocio-recreativas.

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)

Las zonas verdes se pueden desagregar en las siguientes categorías:

- Categoría 1: Áreas de juego (AJ): Las que teniendo una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, permitan inscribir un círculo de 12 m de diámetro
- Categoría 2: Jardines (J): Las que teniendo una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, permitan inscribir un círculo de 30 m de diámetro.
- Categoría 3: Parques (P): Las que teniendo una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>, permitan inscribir un círculo de 100 m de diámetro.

#### USO DE EQUIPAMIENTOS (DE)

Comprende 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. Distinguiéndose:

##### Categoría 1: Uso de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DEIS):

Comprende 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 servicios de suministro de carburantes y cementerios. Se incluyen también las instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana.

##### Categoría 2: Uso Educativo (DEDE):

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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

Comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada, así como la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

Categoría 3: Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

Para el uso cultural, comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, recintos feriales...) y al recreo de las personas mediante actividades básicamente culturales (teatro, cinematógrafo, circo, parques zoológicos, parques de atracciones) para el uso deportivo comprende las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física

Categoría 4: Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos.

Categoría 5: Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

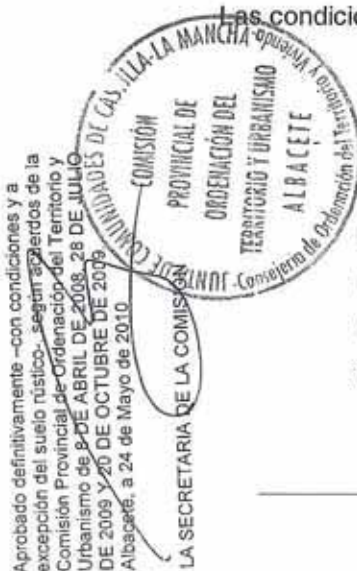
Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencias social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

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

## CONDICIONES

Las condiciones para el uso comunicaciones son los siguientes:

Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o por los organismos competentes de la Administración Autonómica y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y con carácter obligatorio en el suelo urbanizable los que aparecen indicados en el Documento 3 art. 5.3.3.4. Redes de comunicaciones.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

- Los aparcamientos públicos al aire libre, cuando se sitúen anejos a las vías públicas, no interferirán el tránsito de éstas.
- Las pendientes y dimensiones de los accesos a los aparcamientos públicos cumplirán lo establecido en el Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha y serán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc, con una interferencia reducida del tráfico viario.

Las condiciones de uso para las zonas verdes serán:

- En los espacios libres públicos podrá disponerse edificación permanente sólo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie sin rebasar los cuatro metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (quioscos de bebidas, periódicos, etc) y que en ningún caso superarán los diez metros cuadrados de superficie y los tres metros de altura.
- Se evitará la utilización de agua potable en el riego de los jardines y zonas verdes. Para reducir el consumo deberán reutilizarse siempre que sea posible las aguas residuales urbanas generadas en el área para el riego de las zonas verdes públicas y privadas.
- En los diseños de las áreas verdes, deberán utilizarse especies de bajo consumo hídrico; mediante técnicas de xerojardinería y de riego localizado; evitando plantaciones extensivas no naturales, que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped, ...)
- Se deberán utilizar abonos de liberación lenta. La poda se deberá hacer de tal forma que el crecimiento sea abierto, de aspecto más natural, resultando menos estresante para la planta. Se deberán emplear cubiertas de suelo (mulch o mulching) para reducir la evaporación del agua y estabilizar las condiciones de infiltración y temperatura del suelo. Pueden emplearse materiales orgánicos como cortezas, maderas hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de planta depuradora de aguas residuales) o materiales inertes como gravas, gravillas o gravas volcánicas.

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



- Los espacios verdes en las zonas industriales no deberán ser meras áreas residuales, sino quedar ubicadas de tal manera que sirvan como nexos de unión con el resto del entorno natural y eviten el impacto paisajístico.
- Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta metros de la calzada.

Las condiciones de uso para los equipamientos serán:

- Las condiciones que se señalan para los usos comprendidos en este Capítulo serán de aplicación a los terrenos que se destinan a tal fin en la documentación gráfica del plan.
- Igualmente serán de aplicación estas condiciones a aquellos terrenos que se destinen a los citados usos en virtud de figuras de planeamiento que desarrollen el Plan e incluso cuando, sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen de forma efectiva a alguno de los fines señalados en el artículo precedente.

Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en este plan, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

- Ninguno de los usos considerados en este apartado podrá ser sustituido sin mediar informe de los Servicios Técnicos municipales en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
- Además de la condición anterior, la sustitución de los usos de equipamientos y servicios públicos quedará sujeta a las limitaciones siguientes:
  - Los usos de equipamiento docente, cultural, sanitario, social-asistencial y público-administrativo podrán sustituirse entre sí
  - Los restantes usos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en las categorías globales de Equipamientos y Servicios Públicos y Espacios libres Públicos.

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



LA SECRETARIA DE LA COMISION



## 6. OBRAS PERMITIDAS Y OBRAS PROHIBIDAS

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

LA SECRETARIA DE LA COMISION

### SUELO RÚSTICO

Se permitirá toda obra de nueva edificación cuyo uso esté permitido en las condiciones establecidas por la normativa propia de la categoría del suelo en que se implanten, 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:

- si es una situación totalmente incompatible se autorizarán únicamente obras de conservación.
- si la situación es parcialmente incompatible se autorizarán obras de conservación, acondicionamiento y obras exteriores.

Cuando la situación se encuentre fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en el apartado 2.6 del Título I del documento 5 de las presentes Normas Urbanísticas, en el que se transcriben los regímenes previstos en la Disposición Transitoria Primera, apartado 1.1.c) del Texto Refundido de la LOTAU.

### 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 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 apartado 2.5 del Título I de las presentes Normas Urbanísticas, tanto para las situaciones totalmente incompatibles como para las parcialmente incompatibles.

Cuando la situación se encuentre fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en el apartado 2.5 del Título I del documento 5 de las presentes Normas Urbanísticas, tanto para las situaciones totalmente incompatibles como para las parcialmente incompatibles



## TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN







**TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....60**

CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES (OD).....60

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO ..65

2.1.- DETERMINACIONES GENERALES (OD).....65

2.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE (OD).....65

2.2.1.- PARCELAS EXCEPTUADAS .....66

2.3.- CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA (OD) 67

2.3.1.- ALINEACIONES .....67

2.3.2.- CHAFLANES.....67

2.3.3.- FONDO EDIFICABLE .....68

2.3.4.- RETRANQUEOS .....68

2.4.- CONDICIONES DE VOLUMEN (OD) .....68

2.4.1.- EDIFICABILIDAD .....68

2.4.2.- ALTURAS.....69

2.4.3.- PLANTAS .....73

2.4.4.- PATIOS .....75

2.5.- CONDICIONES MORFOLÓGICAS (OD) .....76

2.5.1.- CUERPOS VOLADOS .....76

2.5.2.- CUBIERTAS .....77

2.6.- CONDICIONES TÉCNICAS Y DE HABITABILIDAD (OD).....78

2.6.1.- CONDICIONES ACÚSTICAS .....78

2.6.2.- CONDICIONES TERMICAS .....79

2.7.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS (OD).....79

2.7.1.- SERVICIOS DE LA EDIFICACIÓN.....79

2.8.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD (OD) .....85

2.9.- CONDICIONES DE SEGURIDAD (OD).....87

2.9.1.- CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS .....88

2.10.- CONDICIONES ESTÉTICAS (OD).....88

2.10.1.- CONDICIONES GENERALES .....88

2.10.2.- FACHADAS.....89

2.10.3.- HUECOS EN FACHADA.....89

2.10.4.- LOCALES EN PLANTA BAJA .....89

2.10.5.- TOLDOS, MARQUESINAS Y REPISAS .....89

2.10.6.- OBRAS DE REFORMA .....90

2.10.7.- CARPINTERIA Y CERRAJERIA.....90

2.10.8.- CONDUCCIONES ELECTRICAS Y TELEFONICAS .....90

Aprabado definitivamente – con condiciones y a excepci3n del suelo rústico-, segun acuerdos de la Comisi3n Provincial de Ordenaci3n del Territorio y Urbanismo de 8 ABRIL 2008, 28 JULIO 2009 Y 20 OCTUBRE 2009. Albacete, a 24 de Mayo de 2010.



LA SECRETARIA DE LA COMISI3N.

2.10.9.-	MEDIANERIAS.....	90
2.10.10.-	VALLAS Y CERRAMIENTOS.....	91
2.10.11.-	MUESTRAS, BANDERINES Y ANUNCIOS PUBLICITARIOS.....	91

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.



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



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

## TÍTULO III: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

El presente título III del documento 5 del Plan de Ordenación Municipal de La Gineta (Albacete) tiene por objeto establecer los criterios generales de aplicación de este instrumento de ordenación urbanística, en cuanto a condiciones de edificación (según el uso y según la clase de suelo). Por lo tanto, estas determinaciones forman parte de la ordenación estructural (OE). El presente título III, junto con los títulos I, II y IV, conforman la ordenación estructural (OE) reflejada en normativa urbanística (NU).

### CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES (OD)

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 en metros, debiendo cumplirse ambas condiciones simultáneamente.

- 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. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a cubierta terraza o azotea transitable, que no podrá ser objeto de acristalamiento o cerramiento.
- 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. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable".
- Envolvente de un edificio: Está constituida por todas sus fachadas y cubiertas, excluidas aquellas que delimitan patios cerrados con superficie inferior al cincuenta por ciento (50 %) de la exigida para ellos por la Normativa del Plan General.
- 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.



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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN.