



SECCIÓN TERCERA. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE POZO CAÑADA

ANUNCIO

Aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 3 de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete, en el término municipal de Pozo Cañada.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, mediante el presente se hace público el contenido íntegro de la citada modificación.

MODIFICACIÓN N.º 3 DE DETERMINACIÓN DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALBACETE EN EL ÁMBITO CORRESPONDIENTE A POZO CAÑADA

Asunto:

– Modificación de la norma zonal 4. Edificación en vivienda unifamiliar.

Punto 2.– Clasificación. Nuevo grado. Grado 3.º. Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera en Pozo Cañada.

– Creación de un nuevo espacio libre obtenido por compra y convenio.

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.

1.1. El plan general de ordenación urbana vigente.

1.2. Ordenamiento jurídico-urbanístico de aplicación en Albacete.

2. Información urbanística.

3. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.

4. Justificación detallada de la modificación.

4.1. Procedencia de la modificación.

4.2. Identificación del ámbito afectado.

4.3. Objeto, conveniencia y justificación de la modificación.

4.4. Determinaciones del plan de ordenación vigente.

4.5. Determinaciones propuestas.

4.6. Justificación de la solución propuesta.

4.7. Determinaciones de ordenación estructural y detallada.

4.8. Informe de sostenibilidad económica y lógica secuencial.

5. Tramitación administrativa del documento.

6. Documentación complementaria.

– Normas urbanísticas y planos de información.

– Catálogo de suelo público de uso residencial.

– Catálogo de bienes protegidos.

– Planos de ordenación urbanística.

– Escrito del Ayuntamiento de Albacete: “Licencias de nueva planta concedidas antes del año 2000 en Pozo Cañada (base de datos informatizada a partir del año 1994), de 22 de febrero de 2013.

7. Documento de refundición (artículo 121 R.P.)

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Antecedentes.

1.1. El Plan General de Ordenación Urbana vigente.

La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por Orden de 17 de marzo de 1999, publicada en el DOCM de 26 de marzo de 1999, aprueba parcialmente la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete (en adelante PGOU) y declara, en su apartado tercero, que la aprobación definitiva de la ordenación y determinaciones de la parte aprobada queda sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones. Dichas condiciones actualmente ya han sido satisfechas.

El Plan General de 1999 sustituye al hasta entonces vigente, aprobado en 1985, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en el mismo o que sean preceptivos por las determinaciones de la legislación urbanística y otras disposiciones.

Las ordenanzas y normas urbanísticas del Plan General de 1999” están publicadas en el BOP, suplemento número 62, de 24 de mayo de 1999 y la “adaptación de las Normas Urbanísticas del Plan General”, realizada de acuerdo con las condiciones de la mencionada Orden, están publicadas en el BOP de 11 de febrero de 2000.

1.2. Ordenamiento jurídico-urbanístico de aplicación en Albacete.

Relación no exhaustiva de las normas jurídicas relativas al suelo y al urbanismo:

1.2.1. Normativa del Estado.

- Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954.
 - Texto refundido de la Ley del Suelo de 1976, en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
 - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento, (BOE de 15 y 16 de septiembre), en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
 - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística, (BOE de 31 de enero y 1 de febrero de 1979), en lo que no se oponga a la legislación posterior vigente en la materia.
 - Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística, (BOE de 31 de enero y 1 de febrero de 1979), en lo que no se oponga a la legislación posterior en la materia.
 - Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.
 - Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (BOE número 175 de 23 de julio).
 - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Texto articulado afectado por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE número 313 de 31 de diciembre), y Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (BOE número 308 de 23 de diciembre).
 - Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE número 313 de 31 de diciembre).
 - Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. (BOE número 102 de fecha 29 de abril).
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo. (BOE número 154 de 26 de junio).
 - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (BOE número 270 de 9 de noviembre).
 - Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE número 161 de 7 de julio).
- 1.2.2. Normativa de la comunidad autónoma.
- Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha (DOCM número 41 de 13 de junio).
 - Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial, (DOCM número 55 de 23 de julio de 1993 y DOCM número 32 de 24 de junio de 1994, respectivamente).
 - Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha. DOCM número 32, de 24 de junio de 1994.
 - Decreto 158/1997 de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. DOCM número 54, de 5 de diciembre de 1997.
 - Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos de Castilla-La Mancha (DOCM número 59 de 18 de mayo).
 - Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha (DOCM número 50 de 8 de abril). Texto articulado afectado por la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla La Mancha (DOCM número 130 de 23 de junio).
 - Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico (DOCM número 50 de 8 de abril de 2003).



– Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM número 137 de 30 de julio de 2004).

– Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM número 179 de 28 de septiembre de 2004).

– Ley 4/2007, de 08/03/2007, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha. (DOCM número 60 de 20 de marzo de 2007).

– Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM número 97 de 21 de mayo de 2010).

– Decreto 177/2010, de 1 de julio de 2010, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio (DOCM número 128 de 6 de julio de 2010).

– Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM número 129 del 7 de julio).

– Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Castilla-La Mancha (DOCM número 236 de 3 de diciembre).

– Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM número 82 de 29 de abril de 2011).

– Decreto 34/2011, de 26 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM número 82 de 29 de abril de 2011).

2. Información urbanística.

Este apartado se remite a la información urbanística propia del Plan General de 1999.

3. Estudio, informe o evaluación de impacto ambiental.

El carácter de la modificación propuesta no requiere evaluación de impacto ambiental. No concurren ninguna de las circunstancias previstas en los artículos 31.b), 39.8 y 39.9 del TRLOTAU.

4. Justificación detallada de la modificación.

4.1. Procedencia de la modificación.

4.1.1. Bases jurídicas de la modificación.

La presente modificación del Plan General se realiza al amparo de lo establecido en el artículo 34 del TRLOTAU, en virtud del cual “corresponderá a los municipios elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal...”.

La innovación introducida a través del presente documento afecta a la documentación escrita y a la documentación gráfica del Plan General:

– Respecto a la documentación escrita, su contenido se recoge en el artículo modificado 7.1.3 “división del territorio en zonas, norma zonal 4. Edificación en vivienda unifamiliar. 2 clasificación; se añade grado 3.º. Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera en Pozo Cañada”. Modificación consistente en cambiar el punto d) parcela mínima que pasa de 150 a 100 m², la ocupación de parcela f), pasa a ser el 100 % de la parcela y el punto g), retranqueos, que pasan a ser opcionales de tres metros en el retranqueo frontal. En caso de provocar medianerías vistas, tanto las propias como las colindantes, se regula la resolución estética de las mismas.

La innovación introducida en la documentación gráfica, afecta a los planos series 4 y 5, “clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes. localización elementos catalogados” y “régimen y gestión en suelo urbano”, en su hoja número PC-1, donde queda reflejado el código de la nueva Norma Zonal 4.2 grado 3.º y la nueva zona verde, de 304 m².

En el apartado 4.7 de este documento se justifica que las determinaciones incluidas en la presente modificación de planeamiento forman parte de la ordenación estructural del Plan.

La reconsideración del contenido del Plan General objeto de este documento es subsumible en el concepto de “modificación del Plan General”. En los siguientes apartados se justifica que la innovación propuesta tiene carácter puntual y que no representa un replanteamiento global y sustantivo del contenido del Plan en vigor.

Este procedimiento de modificación respeta las reglas establecidas en el artículo 41 del TRLOTAU y 119 del Reglamento de Planeamiento de Castilla-La Mancha.

Miércoles, 29 de mayo de 2019

4.1.2. Antecedentes administrativos de la modificación.

– Respecto a la modificación de la Norma Zonal. Esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana está motivada por la situación actual del área de reparto 4.2.12, única existente en el suelo urbano consolidado en la que es de aplicación la norma zonal 4.2, grado 2.º –con retranqueo frontal de tres metros– que no se ha respetado, como la ocupación de parcela, llegándose a ocupar la totalidad y muy frecuentemente, porcentajes superiores al 50 % permitido.

En cuanto a la parcela mínima, aunque la norma zonal respeta la parcelación existente, no permitiría la segregación de alguna de las parcelas existentes de entre doscientos y trescientos metros cuadrados, lo que las convierte en difícilmente asumibles para una sola vivienda.

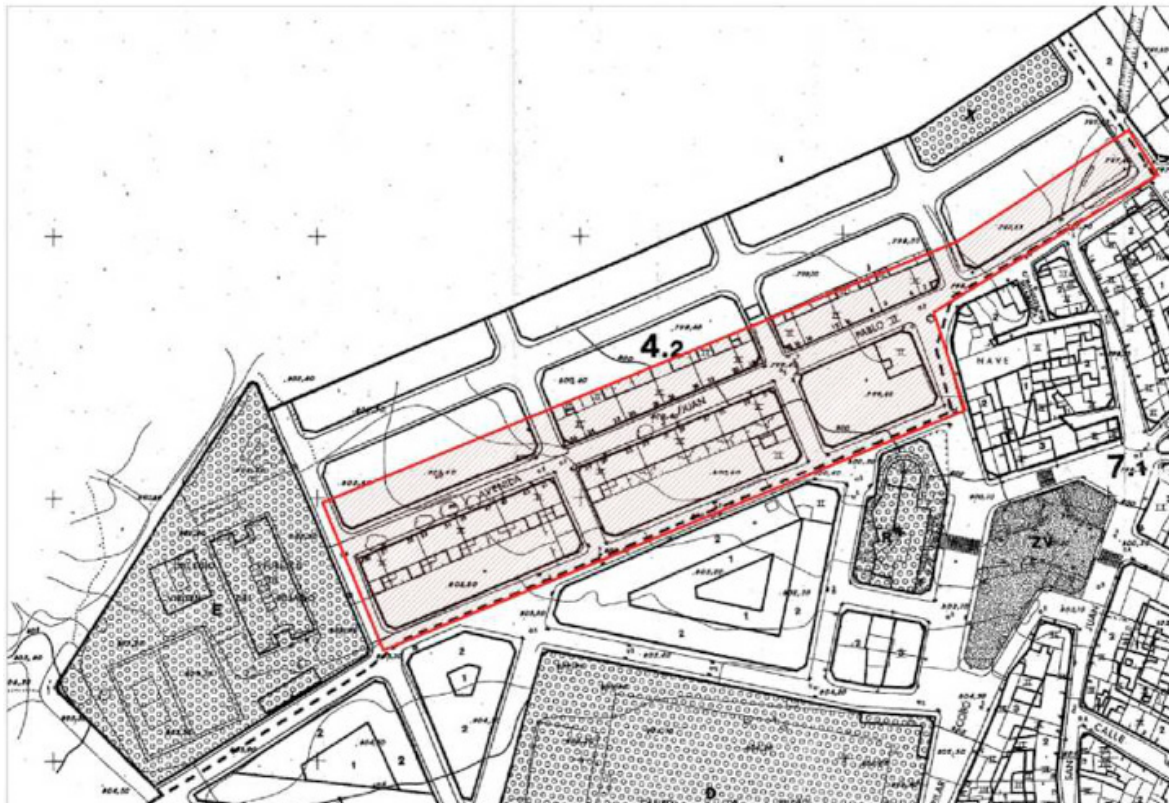
Esta situación se debe, en parte, a la otorgación de licencias anteriores a la aprobación del actual Plan de Ordenación, donde estaba permitido pero que se ha mantenido en licencias posteriores –no ajustadas al nuevo planeamiento– otorgadas por el recién creado Ayuntamiento de Pozo Cañada, dando lugar a que, en la actualidad, convivan las dos tipologías con parcelas vacantes que representan el 11,88 % de la superficie total del área de reparto.

Llegados a este punto, ante la situación de fuera de ordenación de gran parte de las edificaciones existentes, la dificultad en el otorgamiento de licencias en los suelos vacantes y a pesar de que la actuación no permite salvar la situación de “fuera de ordenación” de parte de las edificaciones existentes, el ayuntamiento decide la iniciación de un expediente de modificación puntual del Plan de Ordenación para solventar, en la medida de lo posible, el problema.

– Respecto a la creación de una nueva zona verde. De hecho, ya se venía usando como tal y se encuentra ajardinada en la actualidad, sirviendo como punto de partida de una romería local. Su obtención se ha llevado a cabo mediante compra, una primera parte de 229 m² y por convenio, los 75 m² restantes; la recalificación iniciada tiene por objeto permitir la correcta calificación de este suelo y la solución formal y funcional, evitando la creación de medianerías vistas que quedarán sustituidas por alineaciones de fachada.

4.2. Identificación del ámbito afectado.

La modificación de la norma zonal 4. 2 grado 3.º afecta a la totalidad del área de reparto 4.2.12 que es, además, el único ámbito de suelo urbano consolidado donde es de aplicación la “Norma Zonal 4. grado 2.º vivienda unifamiliar agrupada o en hilera”.



El resto del área de reparto 4.2 está siendo objeto, simultáneamente, de un plan especial de reforma interior, por lo que no se incluye en el ámbito de esta modificación puntual.

4.3. Objeto, conveniencia y justificación de la modificación.

4.3.1. Objeto.

La modificación de planeamiento propuesta se elabora con tres objetivos:

1. Resolver, en lo posible, el problema de situación de “fuera de ordenación” que predomina en el área de reparto 4.2.12. La imposibilidad de compensar el exceso de edificabilidad con el aumento de los equipamientos –la nueva zona verde no es suficiente a tal efecto– hace que solo se aborde este problema parcialmente.

2. Permitir la consolidación ordenada del área facilitando la edificación en el suelo aún vacante.

3. Resolver la zona verde existente, calificándola como tal (espacio libre) y solucionando su entorno.

4.3.2. Justificación y conveniencia.

La justificación y conveniencia de llevar a cabo la presente innovación del PGOU radica en lo siguiente:

– Los propietarios de suelo sin edificar que han pedido licencia recientemente, se han visto sorprendidos por las condiciones urbanísticas que se les imponen, mucho más restrictivas que las requeridas, no hace mucho, a sus vecinos, a pesar de estar regidas por el mismo Plan de Ordenación.

– Se da solución al problema de las medianeras vistas como consecuencia de las diferencias en retranqueos de fachada y nueva zona verde.

– Como se ha esbozado en el apartado anterior, el problema del exceso de edificabilidad, no solo es imposible de compensar con el aumento de los equipamientos, sino que es complicado de evaluar sin un estudio pormenorizado de los usos específicos dentro del uso de vivienda unifamiliar: Elementos como el garaje, trasero o lavadero, no computan edificabilidad según el POM y aun así, son susceptibles de ser modificados en cualquier momento por reforma de la vivienda en cuestión. Es por tanto, por lo que la edificabilidad máxima se mantiene inalterada, permitiendo que al menos, una parte de las edificaciones existentes queden regularizadas urbanísticamente.

– Permite dimensionar más adecuadamente alguna parcela que por sus dimensiones, no es adecuada para vivienda unifamiliar, lo que ha llevado a que permanezca vacante. En lo referente al posible aumento de densidad de viviendas, queda corregido por la incorporación de la zona verde que absorbe el equivalente a dos viviendas mientras que las parcelas susceptibles de ser divididas en dos son tres, de las cuales solo una se encuentra sin edificar en la actualidad.

– Califica correctamente ese espacio libre y da solución estética y funcional a su entorno inmediato.

Por todo lo expuesto, y por el interés general que supone asegurar la calidad y funcionalidad de los equipamientos existentes en suelo urbano, en atención a las necesidades y demandas sociales que satisface, se considera debidamente justificada y conveniente la modificación propuesta.

4.4. Determinaciones del plan de ordenación vigente.

1. A continuación se transcribe el contenido del artículo 7.1.3 “división del territorio en zonas”, actualmente en vigor, en su redacción resultante de la aprobación definitiva de la modificación número 1 del PGOU, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 5 septiembre de 2003 (DOCM 22/09/2003) y publicada en el BOP de 1 de diciembre de 2003, y de la modificación número 23 del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo Plenario de 28 de septiembre de 2006 y publicada en el BOP de 13 de noviembre de 2006, únicamente en lo que concierne a la Norma Zonal 4. Edificación en vivienda unifamiliar:

Artículo 7.1.3. División del territorio en zonas.

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

Norma zonal 1. Manzana cerrada:

Grado 1: Manzana cerrada en casco y ensanche.

Grado 2: Manzana cerrada en barrios periféricos.

Norma zonal 2. Mantenimiento de la edificación

Norma zonal 3. Bloque abierto:

Grado 1: Bloque abierto en suelo urbano consolidado.

Grado 2: Bloque abierto en nuevos desarrollos.



Norma zonal 4. Vivienda unifamiliar.

Grado 1: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Grado 2: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

Norma zonal 5. Conservación de las colonias (barriadas).

Grado 1: Vivienda unifamiliar pareada.

Grado 2: Vivienda unifamiliar adosada, en alineación de calle.

Grado 3: Vivienda unifamiliar adosada en línea.

Grado 4: Vivienda colectiva adosada.

Norma zonal 6. Vivienda unifamiliar de segunda residencia.

Grado 1: Densidad alta.

Grado 2: Densidad media.

Grado 3: Densidad baja.

Norma zonal 7. Vivienda rural de pedanías.

Grado 1: Pedanías.

Grado 2: Entidad Local Menor de Aguas Nuevas.

Norma zonal 8. Barrio de Carretas.

Grado 1: Edificación cerrada.

Grado 2: Edificación de interés ambiental.

Norma zonal 9. Barrio de La Estrella.

Norma zonal 10. Transformación

Norma zonal 11. Actividades económicas.

Grado 1. Polígono Campollano.

Grado 2. Industria.

Grado 3. Grandes superficies.

Norma zonal 4. Edificación en vivienda unifamiliar.

1. Definición.

Regula las edificaciones en las zonas de tipología de vivienda unifamiliar, así calificadas en los planos del Plan General.

2. Clasificación.

Se distinguen dos grados:

– Grado 1.º: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

– Grado 2.º: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

3. Determinaciones de volumen.

a) Alineaciones y rasantes. Las alineaciones máximas exteriores de la edificación así como las rasantes serán las especificadas en el plano de “alineaciones y rasantes” que podrán ajustarse mediante Estudios de Detalle.

b) Edificabilidad:

En el grado 1.º la edificabilidad será de cero con siete (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado sobre parcela neta.

En el grado 2.º la edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado sobre parcela neta.

c) Chaflanes. En todos los cruces de las calles, sean peatonales o de vehículos, será obligatoria la formación de un chaflán de una longitud de cuatro (4) metros medidos desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano de alineaciones se señalarán diferentes ya sea por mayor longitud o forma. Dicho chaflán deberá respetarse en todas las plantas.

d) Parcela mínima:

Se respeta la parcelación existente.

Para las nuevas parcelaciones:

– En el grado 1.º la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados con frente mínimo de doce (12) metros. El fondo mínimo será de quince (15) metros.

En el grado 2.º la parcela mínima será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados. El frente mínimo de fachada será de seis (6) metros.



e) Altura de la edificación. En el grado 1.º y en el grado 2.º la altura máxima será de dos (2) plantas sobre rasante y setecientos (700) centímetros de altura de cornisa.

Las cubiertas deberán resolverse dentro del gálibo de treinta y cinco (35) por ciento.

No se permiten áticos.

f) Ocupación:

En el grado 1.º la ocupación máxima será del cuarenta (40) por ciento sobre y bajo rasante.

En el grado 2.º la ocupación máxima será del cincuenta (50) por ciento sobre y bajo rasante.

g) Retranqueos.

En el grado 1.º será de quinientos (500) centímetros al lindero frontal y de tres (3) a los linderos laterales y de fondo.

En grado 2.º el retranqueo al lindero frontal será de trescientos (300) centímetros.

h) Patios. Se permiten patios de parcela cerrados que deberán tener una dimensión mínima de tres metros (3,00 m) entre paramentos entre los que será posible inscribir un círculo de diámetro tres metros (3 m).

i) Salientes y vuelos. Se permiten sin que puedan superar los retranqueos a fachada y linderos.

j) Cerramientos de parcelas. Tendrán un paramento ciego no superior a 1 m y su altura máxima será de 2,50 m a base de rejas, vallas metálicas, etc., que podrán completarse con elementos vegetales para impedir las vistas.

4. Determinaciones de uso.

En grado 1.º

4.1. Uso cualificado. Residencial, vivienda en categoría 1.ª.

4.2. Usos no cualificados.

4.2.1. Usos compatibles.

a) Usos asociados: Se aplicará el régimen general.

b) Usos complementarios: No hay.

c) Usos autorizables:

Recreativo en edificio exclusivo.

Hotelero en edificio exclusivo.

d) Usos alternativos:

Terciario: Oficinas en edificio exclusivo.

Dotacional: En edificio exclusivo.

4.3. Usos prohibidos: Los restantes. En el grado 2.º:

4.4. Uso cualificado. Residencial vivienda categoría 1.ª.

4.5. Usos no cualificados.

4.5.1. Usos compatibles:

a) Usos asociados. Régimen general.

b) Uso complementario.

– Terciario:

Comercial y otros servicios terciarios en situación de planta baja e inferior a la baja.

Espectáculos y recreativos.

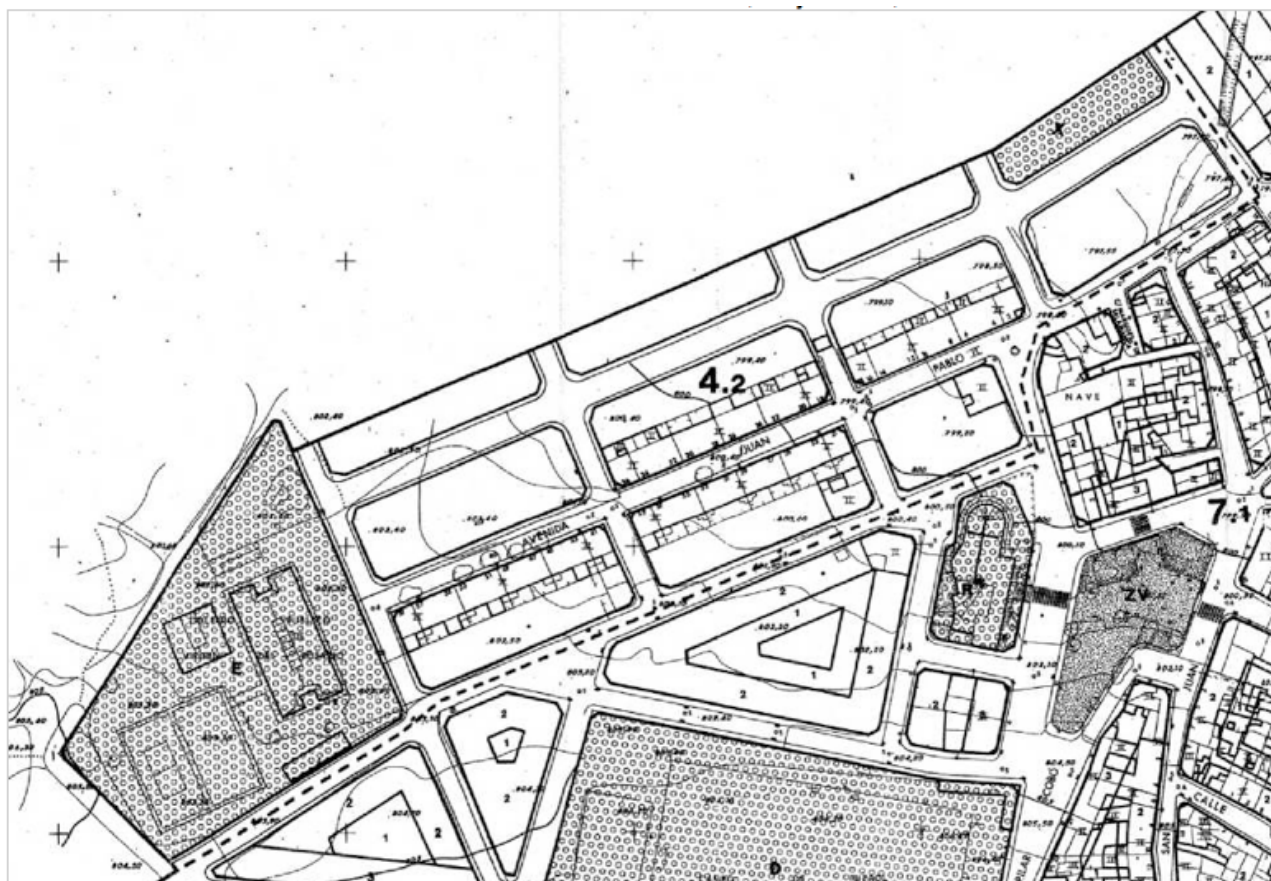
c) Uso autorizable: Industrial en planta baja e inferior a la baja y en edificio exclusivo.

d) Uso alternativo. Dotacional en edificio exclusivo.

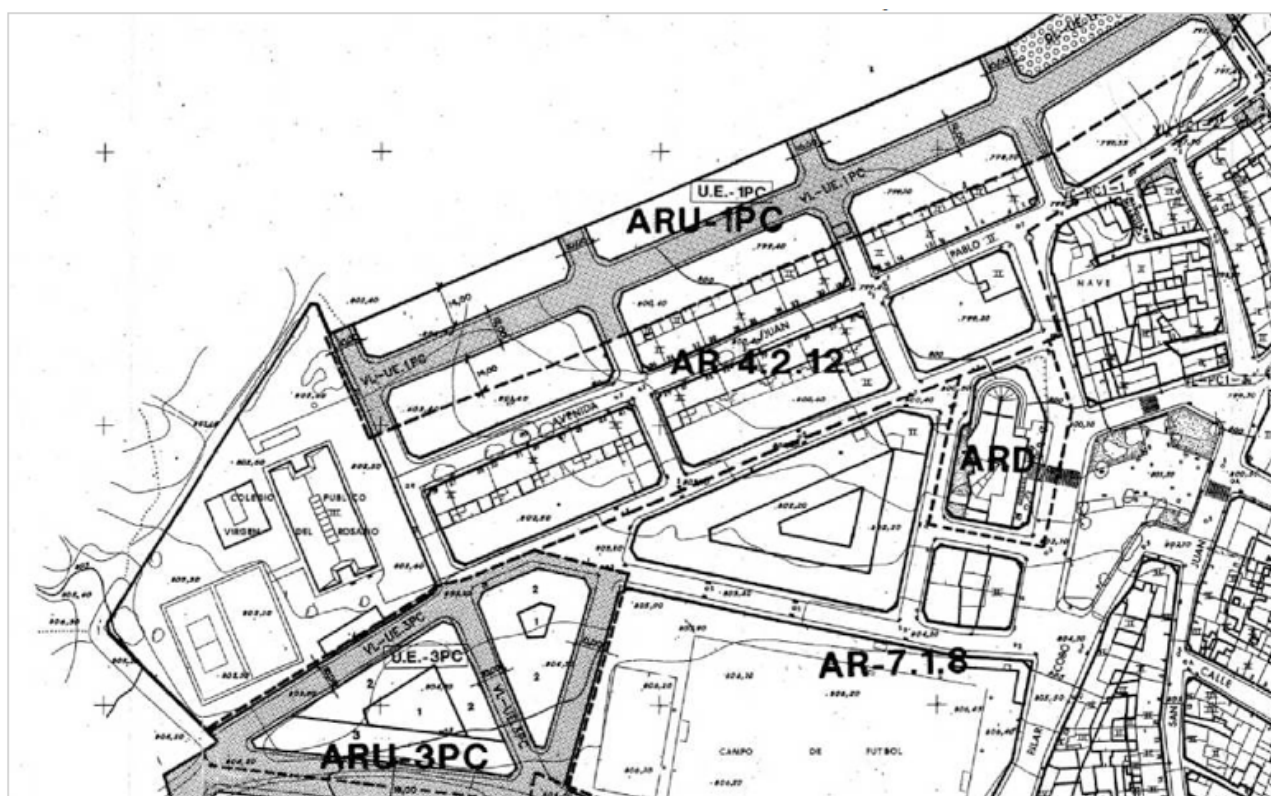
4.6. Usos prohibidos: Los restantes.

– En cuanto a las determinaciones contenidas en la documentación gráfica son:

Plano 4 “clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes. Localización elementos catalogados”, hoja PC-1, detalle:



Plano 5 “régimen y gestión en suelo urbano”, hoja PC-1, detalle:





4.5. Determinaciones propuestas.

1. Se modifica el contenido del artículo 7.1.3 “división del territorio en zonas”, únicamente en lo que concierne a la Norma zonal 4. Edificación en vivienda unifamiliar:

(Se subrayan las modificaciones)

Artículo 7.1.3. División del territorio en zonas.

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

Norma zonal 1. Manzana cerrada:

- Grado 1: Manzana cerrada en casco y ensanche.
- Grado 2: Manzana cerrada en barrios periféricos.

Norma zonal 2. Mantenimiento de la edificación.

Norma zonal 3. Bloque abierto:

- Grado 1: Bloque abierto en suelo urbano consolidado.
- Grado 2: Bloque abierto en nuevos desarrollos.

Norma zonal 4. Vivienda unifamiliar.

- Grado 1: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.
- Grado 3: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera en Pozo Cañada.

Norma zonal 5. Conservación de las colonias (barriadas).

- Grado 1: Vivienda unifamiliar pareada.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar adosada, en alineación de calle.
- Grado 3: Vivienda unifamiliar adosada en línea.
- Grado 4: Vivienda colectiva adosada.

Norma zonal 6. Vivienda unifamiliar de segunda residencia. Grado 1: Densidad alta.

- Grado 2: Densidad media.
- Grado 3: Densidad baja.

Norma zonal 7. Vivienda rural de pedanías.

- Grado 1: Pedanías.
- Grado 2: Entidad Local Menor de Aguas Nuevas.

Norma zonal 8. Barrio de Carretas.

- Grado 1: Edificación cerrada.
- Grado 2: Edificación de interés ambiental.

Norma zonal 9. Barrio de La Estrella

Norma zonal 10. Transformación.

Norma zonal 11. Actividades económicas.

- Grado 1. Polígono Campollano.
- Grado 2. Industria. Grado 3. Grandes superficies.

Norma zonal 4. Edificación en vivienda unifamiliar.

1. Definición

Regula las edificaciones en las zonas de tipología de vivienda unifamiliar, así calificadas en los planos del Plan General.

2. Clasificación

Se distinguen dos grados:

Grado 1.º: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Grado 2.º: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

Grado 3.º: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera en Pozo Cañada.

3. Determinaciones de volumen.

a) Alineaciones y rasantes. Las alineaciones máximas exteriores de la edificación así como las rasantes serán las especificadas en el plano de “alineaciones y rasantes” que podrán ajustarse mediante Estudios de Detalle.

b) Edificabilidad:



– En el grado 1.º la edificabilidad será de cero con siete (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado sobre parcela neta.

– En el grado 2.º la edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado sobre parcela neta.

– En el grado 3.º la edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado sobre parcela neta.

c) Chaflanes. En todos los cruces de las calles, sean peatonales o de vehículos, será obligatoria la formación de un chaflán de una longitud de cuatro (4) metros medidos desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano de alineaciones se señalarán diferentes ya sea por mayor longitud o forma. Dicho chaflán deberá respetarse en todas las plantas.

d) Parcela mínima:

Se respeta la parcelación existente.

Para las nuevas parcelaciones:

– En el grado 1.º la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados con frente mínimo de doce (12) metros. El fondo mínimo será de quince (15) metros.

– En el grado 2.º la parcela mínima será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados. El frente mínimo de fachada será de seis (6) metros.

– En el grado 3.º la parcela mínima será de cien (100) metros cuadrados. El frente mínimo de fachada será de seis (6) metros.

e) Altura de la edificación. En el grado 1.º en el grado 2.º y en grado 3.º, la altura máxima será de dos (2) plantas sobre rasante y setecientos (700) centímetros de altura de cornisa.

Las cubiertas deberán resolverse dentro del gálibo de treinta y cinco (35) por ciento.

No se permiten áticos.

f) Ocupación:

– En el grado 1.º la ocupación máxima será del cuarenta (40) por ciento sobre y bajo rasante,

– En el grado 2.º la ocupación máxima será del cincuenta (50) por ciento sobre y bajo rasante,

– En el grado 3.º la ocupación máxima será del cien (100) por cien sobre y bajo rasante.

g) Retranqueos,

– En el grado 1.º será de quinientos (500) centímetros al lindero frontal y de tres (3) a los linderos laterales y de fondo,

– En grado 2.º el retranqueo al lindero frontal será de trescientos (300) centímetros,

– En grado 3.º el retranqueo al lindero frontal será optativo, de trescientos (300) centímetros, debiendo, en cualquier caso, resolver el aspecto estético de las medianerías vistas que se pudiesen ocasionar, mediante su tratamiento con los mismos materiales de fachada o adosando elementos con estos mismos materiales si las medianeras ocasionadas fueran las colindantes.

h) Patios. Se permiten patios de parcela cerrados que deberán tener una dimensión mínima de tres metros (3,00 m) entre paramentos entre los que será posible inscribir un círculo de diámetro tres metros (3 m),

i) Salientes y vuelos. Se permiten sin que puedan superar los retranqueos a fachada y linderos,

j) Cerramientos de parcelas. Tendrán un paramento ciego no superior a 1 m y su altura máxima será de 2,50 m a base de rejas, vallas metálicas, etc, que podrán completarse con elementos vegetales para impedir las vistas.

4. Determinaciones de uso:

En grado 1.º

4.1. Uso cualificado, residencial, vivienda en categoría 1.ª.

4.2. Usos no cualificados.

4.2.1. Usos compatibles.

a) Usos asociados: Se aplicará el régimen general.

b) Usos complementarios: No hay.

c) Usos autorizables:

– Recreativo en edificio exclusivo.

– Hotelero en edificio exclusivo.

d) Usos alternativos:

– Terciario; oficinas en edificio exclusivo

– Dotacional; en edificio exclusivo

4.3, Usos prohibidos; los restantes

En el grado 2.º:

4.4. Uso cualificado. Residencial vivienda categoría 1.ª.

4.5. Usos no cualificados.

4.5.1. Usos compatibles.

a) Usos asociados. Régimen general

b) Uso complementario

– Terciario.

– Comercial y otros servicios terciarios en situación de planta baja e inferior a la baja.

– Espectáculos y recreativos.

c) Uso autorizable; industrial en planta baja e inferior a la baja y en edificio exclusivo.

d) Uso alternativo. Dotacional en edificio exclusivo.

4.6, Usos prohibidos; los restantes.

En el grado 3.º:

4.7. Uso cualificado. Residencial vivienda categoría 1.ª.

4.8. Usos no cualificados.

4.8.1. Usos compatibles.

a) Usos asociados. Régimen general.

b) Uso complementario.

– Terciario.

– Comercial y otros servicios terciarios en situación de planta baja e inferior a la baja.

– Espectáculos y recreativos.

c) Uso autorizable; industrial en planta baja e inferior a la baja y en edificio exclusivo.

d) Uso alternativo. Dotacional en edificio exclusivo.

4.9. Usos prohibidos; los restantes.

4.6. Justificación de la solución propuesta.

4.6.1. Justificación de la solución propuesta.

A requerimiento del Ayuntamiento de Pozo Cañada, el ayuntamiento de Albacete contestó, en fecha 22 de febrero de 2013, aportando los datos de que disponía con respecto al otorgamiento de licencias previas a la aprobación del Plan de Ordenación vigente y a partir de 1994, fecha desde la que dispone de base de datos informatizada (se incorpora el escrito).

Aunque los datos aportados no permiten saber exactamente de qué número de viviendas estamos hablando, se trata de seis expedientes, de los que, por lo menos dos, son de más de una vivienda: Esto da una idea del grado de consolidación previo al Plan de Ordenación y de la incorrecta adecuación del documento aprobado a la realidad así como a la pre-existencia de los problemas de retranqueos a alineaciones y en definitiva, la difícil coexistencia de lo ya edificado o proyectado con lo afectado por el nuevo Plan.

Por otro lado, aparece, por conveniencia del Ayuntamiento y necesidades prácticas, un nuevo espacio libre no contemplado en el planeamiento pero que se habilita y usa como tal haciendo las gestiones pertinentes para que pase a titularidad del municipio; esto traerá consigo el problema de su correcta calificación y la resolución de los problemas de “borde”, ya que, en dos de sus alineaciones limita con suelo edificable sin que medie vial o espacio alguno de separación.

Por todo ello, surge la necesidad de acometer la presente modificación puntual que, como ya se ha expresado en el punto 4.3.2, resuelve los siguientes problemas:

– Los propietarios de suelo sin edificar que han pedido licencia recientemente, se han visto sorprendidos por las condiciones urbanísticas que se les imponen, que son mucho más restrictivas que las requeridas a sus vecinos, a pesar de estar regidas por el mismo Plan de Ordenación.

– Se da solución al problema de las medianeras vistas como consecuencia de las diferencias en retranqueos de fachada.

– Como se ha esbozado en el apartado anterior, el problema del exceso de edificabilidad, no solo es imposible de compensar con el aumento de los equipamientos, sino que es complicado de evaluar sin un estudio pormenorizado de los usos específicos dentro del uso de vivienda unifamiliar: Elementos con el garaje, traste-

ro o lavadero no computan edificabilidad, según el POM y aun así, son susceptibles de ser modificados en cualquier momento por reforma de la vivienda en cuestión; es por tanto, por lo que se mantiene inamovible como mal menor, permitiendo que, al menos, una parte de las edificaciones existentes dejen de estar fuera de ordenación.

- Permite dimensionar más adecuadamente alguna parcela que por sus dimensiones, no es adecuada para vivienda unifamiliar, lo que ha llevado a que permanezca vacante. En lo referente al posible aumento de densidad de viviendas queda corregido por la incorporación de la zona verde que absorbe el equivalente a dos viviendas mientras que las parcelas susceptibles de ser divididas en dos son tres, de las cuales solo una se encuentra sin edificar en la actualidad.

- Califica correctamente ese espacio libre y da solución estética y funcional a su entorno inmediato.

Por todo lo expuesto, y por el interés general que supone asegurar la calidad y funcionalidad de los equipamientos existentes en suelo urbano, en atención a las necesidades y demandas sociales que satisface, se considera debidamente justificada y conveniente la modificación propuesta.

4.6.2. Justificación del cumplimiento de los criterios y fines previstos en el título I del TRLOTAU.

La presente modificación puntual, como actuación pública urbanística, se ajusta a los fines enunciados en el artículo 6 del TRLOTAU:

- Se subordinan los usos del suelo y de las construcciones al interés general.

- Se produce una positiva vinculación de la utilización del suelo a los destinos públicos y privados acordes con el medio ambiente urbano.

En cualquier caso, la ordenación persigue:

- La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante la calificación de este (zona verde).

- La protección del paisaje urbano, mediante la resolución de los problemas derivados del desajuste normativa-realidad.

4.7. Determinaciones de ordenación estructural y detallada

Según el artículo 9.1.1. de la Modificación Puntual 1.6 del POM de Albacete, publicada en el BOP número 98, de 23 de agosto de 2004, la innovación introducida a través del presente documento afecta a la documentación escrita y a la documentación gráfica del Plan General:

- Ordenación estructural:

Documentación escrita:

Artículo 7.1.3. Norma zonal 4, edificación en vivienda unifamiliar, nueva clasificación. Grado 3.º.

Documentación gráfica:

Plano 4, “clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes. localización elementos catalogados”, hoja PC-1, nueva Norma Zonal y Grado.

- Ordenación detallada:

Documentación escrita:

Artículo 7.1.3. Norma zonal 4, edificación en vivienda unifamiliar, grado 3.º.

Letra d) Parcela mínima, no se aumenta la densidad.

Letra f) Ocupación de parcela.

Letra g) Retranqueos.

Documentación gráfica:

Plano 4, “clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes. localización elementos catalogados”, hoja PC-1, nuevo espacio libre de sistema local.

Plano 5 “régimen y gestión en suelo urbano”, hoja PC-1, acción sistema local espacios libres.

4.8. Informe de sostenibilidad económica y lógica secuencial.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 del TRLOTAU, los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir un informe de sostenibilidad económica basado en la evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de las infraestructuras y servicios. Esta modificación, por la materia de que es objeto, no requiere una evaluación específica de esta materia.

5. Tramitación administrativa del documento.

El procedimiento de aprobación de este documento se ajustará a lo establecido en el artículo 152 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y demás legislación vigente, para innovaciones en los planes de ordenación urbanística que afecten a determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

6. Documentación complementaria.

Como complemento a lo expuesto en esta “memoria” se adjunta la siguiente documentación:

- Plano de delimitación de la actuación.
- Plano de estado actual de la edificación.
- Normas urbanísticas.

Las determinaciones urbanísticas propuestas se incluyen en el artículo 7.1.3, descripción de normas zonales y norma zonal 4:

Artículo 7.1.3. División del territorio en zonas.

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

Norma zonal 1. Manzana cerrada:

- Grado 1: Manzana cerrada en casco y ensanche.
- Grado 2: Manzana cerrada en barrios periféricos.

Norma zonal 2. Mantenimiento de la edificación.

Norma zonal 3. Bloque abierto:

- Grado 1: Bloque abierto en suelo urbano consolidado.
- Grado 2: Bloque abierto en nuevos desarrollos.

Norma zonal 4. Vivienda unifamiliar.

- Grado 1: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.
- Grado 3: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera en Pozo Cañada.

Norma zonal 5. Conservación de las colonias (barriadas).

- Grado 1: Vivienda unifamiliar pareada.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar adosada, en alineación de calle.
- Grado 3: Vivienda unifamiliar adosada en línea.
- Grado 4: Vivienda colectiva adosada.

Norma zonal 6. Vivienda unifamiliar de segunda residencia.

- Grado 1: Densidad alta.
- Grado 2: Densidad media.
- Grado 3: Densidad baja.

Norma zonal 7. Vivienda rural de pedanías.

- Grado 1: Pedanías.
- Grado 2: Entidad Local Menor de Aguas Nuevas.

Norma zonal 8. Barrio de Carretas

- Grado 1: Edificación cerrada.
- Grado 2: Edificación de interés ambiental.

Norma zonal 9. Barrio de La Estrella.

Norma zonal 10. Transformación.

Norma zonal 11. Actividades económicas.

- Grado 1. Polígono Campollano.
- Grado 2. Industria.
- Grado 3. Grandes superficies.

Norma zonal 4. Edificación en vivienda unifamiliar.

7. Definición.

Regula las edificaciones en las zonas de tipología de vivienda unifamiliar, así calificadas en los planos del Plan General.



8. Clasificación

Se distinguen dos grados:

Grado 1.º: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Grado 2.º: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.

Grado 3.º: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera en Pozo Cañada.

9. Determinaciones de volumen.

a) Alineaciones y rasantes. Las alineaciones máximas exteriores de la edificación así como las rasantes serán las especificadas en el plano de “Alineaciones y rasantes” que podrán ajustarse mediante Estudios de Detalle.

b) Edificabilidad:

– En el grado 1.º la edificabilidad será de cero con siete (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado sobre parcela neta.

– En el grado 2.º la edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado sobre parcela neta.

– En el grado 3.º la edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado sobre parcela neta.

c) Chaflanes. En todos los cruces de las calles, sean peatonales o de vehículos, será obligatoria la formación de un chaflán de una longitud de cuatro (4) metros medidos desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano de alineaciones se señalarán diferentes ya sea por mayor longitud o forma. Dicho chaflán deberá respetarse en todas las plantas.

d) Parcela mínima;

Se respeta la parcelación existente.

Para las nuevas parcelaciones.

– En el grado 1.º la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados con frente mínimo de doce (12) metros, El fondo mínimo será de quince (15) metros,

– En el grado 2.º la parcela mínima será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados. El frente mínimo de fachada será de seis (6) metros,

– En el grado 3.º la parcela mínima será de cien (100) metros cuadrados. El frente mínimo de fachada será de seis (6) metros,

e) Altura de la edificación, En el grado 1.º, en el grado 2.º y en grado 3.º, la altura máxima será de dos (2) plantas sobre rasante y setecientos (700) centímetros de altura de cornisa. Las cubiertas deberán resolverse dentro del gálibo de treinta y cinco (35) por ciento. No se permiten áticos.

f) Ocupación;

– En el grado 1.º la ocupación máxima será del cuarenta (40) por ciento sobre y bajo rasante,

– En el grado 2.º la ocupación máxima será del cincuenta (50) por ciento sobre y bajo rasante,

– En el grado 3.º la ocupación máxima será del cien (100) por cien sobre y bajo rasante,

g) Retranqueos.

– En el grado 1.º será de quinientos (500) centímetros al lindero frontal y de tres (3) a los linderos laterales y de fondo,

– En grado 2.º el retranqueo al lindero frontal será de trescientos (300) centímetros,

– En grado 3.º el retranqueo al lindero frontal será optativo, de trescientos (300) centímetros, debiendo, en cualquier caso, resolver el aspecto estético de las medianerías vistas que se pudiesen ocasionar, mediante su tratamiento con los mismos materiales de fachada o adosando elementos con estos mismos materiales si las medianeras ocasionadas fueran las colindantes,

h) Patios, Se permiten patios de parcela cerrados que deberán tener una dimensión mínima de tres metros (3,00 m) entre paramentos entre los que será posible inscribir un círculo de diámetro tres metros (3 m),

i) Salientes y vuelos. Se permiten sin que puedan superar los retranqueos a fachada y linderos,

j) Cerramientos de parcelas, Tendrán un paramento ciego no superior a 1 m y su altura máxima será de 2,50 m a base de rejas, vallas metálicas, etc, que podrán completarse con elementos vegetales para impedir las vistas.

4. Determinaciones de uso.

En grado 1.º:

4.1. Uso cualificado. Residencial, vivienda en categoría 1.ª

4.2. Usos no cualificados.

4.2.1. Usos compatibles.

a) Usos asociados: Se aplicará el régimen general.

b) Usos complementarios: No hay.

c) Usos autorizables:

– Recreativo en edificio exclusivo.

– Hotelero en edificio exclusivo.

d) Usos alternativos:

– Terciario: Oficinas en edificio exclusivo.

– Dotacional: En edificio exclusivo.

4.3. Usos prohibidos: Los restantes.

En el grado 2.º:

4.4. Uso cualificado. Residencial vivienda categoría 1.ª.

4.5. Usos no cualificados.

4.5.1. Usos compatibles:

a) Usos asociados. Régimen general.

b) Uso complementario.

– Terciario:

– Comercial y otros servicios terciarios en situación de planta baja e inferior a la baja.

– Espectáculos y recreativos.

c) Uso autorizable: Industrial en planta baja e inferior a la baja y en edificio exclusivo.

d) Uso alternativo. Dotacional en edificio exclusivo.

4.6. Usos prohibidos: Los restantes.

En el grado 3.º:

4.7. Uso cualificado. Residencial vivienda categoría 1.ª.

4.8. Usos no cualificados

4.8.1. Usos compatibles:

a) Usos asociados. Régimen general.

b) Uso complementario.

– Terciario.

– Comercial y otros servicios terciarios en situación de planta baja e inferior a la baja

– Espectáculos y recreativos

c) Uso autorizable: Industrial en planta baja e inferior a la baja y en edificio exclusivo.

d) Uso alternativo. Dotacional en edificio exclusivo.

4.9. Usos prohibidos: Los restantes.

– Catálogo de suelo público de uso residencial.

Esta modificación no afecta a las determinaciones del catálogo de suelo residencial público del Plan General vigente.

– Catálogo de bienes protegidos.

Esta modificación no afecta a las determinaciones del catálogo de bienes protegidos.

– Planos de información.

I.O1. Estado actual: Información gráfica del ámbito afectado por la modificación.

I.O2 Estado actual: Información urbanística del ámbito afectado por la modificación.

I.O3. Plano catastral de las parcelas afectadas.

I.O4. Plano 4, hoja PC-1 actual, de “clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes. Localización elementos catalogados” del Plan General de Ordenación Urbana.

I.O5. Plano 5, hoja PC-1 actual, de “régimen y gestión en suelo urbano” del plan general de ordenación urbana.

– Planos de ordenación urbanística.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 39.9 del TRLOTAU, se adjuntan los siguientes planos que sustituyen y anulan a los del estado actual:

O.01. Plano 4, hoja PC-1 modificado, de “clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes.

Localización elementos catalogados” del Plan General de Ordenación Urbana.

O.02. Plano 5, hoja PC-1 modificado, de “régimen y gestión en suelo urbano” del Plan General de Ordenación Urbana.

Escrito del Ayuntamiento de Albacete, departamento Int. Activ. Urban., sobre licencias concedidas antes del año 2000 en Pozo Cañada.

7. Documento de refundición (artículo 121 RP).

7.1. Documentación escrita:

Artículo 7.1.3. División del territorio en zonas (artículo modificado. Véase Modificación Puntual I.1 del PGOU).

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

Norma zonal 1. Manzana cerrada:

- Grado 1: Manzana cerrada en casco y ensanche.
- Grado 2: Manzana cerrada en barrios periféricos.

Norma zonal 2. Mantenimiento de la edificación.

Norma zonal 3. Bloque abierto.

- Grado 1: Bloque abierto en suelo urbano consolidado.
- Grado 2: Bloque abierto en nuevos desarrollos.

Norma zonal 4. Vivienda unifamiliar.

- Grado 1: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.
- Grado 3: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera en Pozo Cañada.

Norma zonal 5. Conservación de las colonias (barriadas).

- Grado 1: Vivienda unifamiliar pareada.
- Grado 2: Vivienda unifamiliar adosada, en alineación de calle.
- Grado 3: Vivienda unifamiliar adosada en línea.
- Grado 4: Vivienda colectiva adosada.

Norma zonal 6. Vivienda unifamiliar de segunda residencia.

- Grado 1: Densidad alta.
- Grado 2: Densidad media.
- Grado 3: Densidad baja.

Norma zonal 7. Vivienda rural de pedanías.

- Grado 1: Pedanías.
- Grado 2: Entidad Local Menor de Aguas Nuevas.

Norma zonal 8. Barrio de Carretas.

- Grado 1: Edificación cerrada.
- Grado 2: Edificación de interés ambiental.

Norma zonal 9. Barrio de La Estrella.

Norma zonal 10. Transformación.

Norma zonal 11. Actividades económicas.

- Grado 1. Polígono Campollano
- Grado 2. Industria
- Grado 3. Grandes superficies

Norma zonal 1. Edificación en manzana cerrada.

1. Definición.

Regula la edificación en las zonas de tipología edificatoria en manzana cerrada con o sin patio de manzana, así calificadas en el PG.

2. Clasificación.

Se distinguen dos grados:

Grado 1.º. Manzana cerrada en casco y ensanche.

Grado 2.º. Manzana cerrada en barrios periféricos.

3. Determinaciones de volumen.

a) Alineaciones y rasantes. Serán las especificadas en los planos de PG correspondientes, que podrán ajustarse mediante Estudios de Detalle o aquellas que se fijen en el planeamiento de desarrollo de aquel.

b) Altura de la edificación. Viene definida en los planos correspondientes número 4 de “clasificación, calificación y regulación de suelo y la edificación en suelo. Red viaria, alineaciones y rasantes” del Plan General.

c) Fondo edificable. El que se define para cada grado en los planos número 4 de “clasificación, calificación y regulación de suelo y la edificación en suelo. Red viaria, alineaciones y rasantes”. Salvo indicación contraria en los planos, serán de 16 metros para el grado 1.º y 12 metros para el grado 2.º, pudiéndose superar en 1 m por la línea de fachada a patio de acuerdo con el artículo 6.3.8.

d) Edificabilidad. Será la que resulte de la aplicación simultánea de las determinaciones de fondo, altura y alineaciones exteriores e interiores.

e) Chaflanes. En todos los cruces de las calles, sean peatonales o de vehículos, será obligatoria la formación de un chaflán de una longitud de cuatro (4) metros medidos desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano de alineaciones se señalarán diferentes ya sea por mayor longitud o forma. Dicho chaflán deberá respetarse en todas las plantas.

Los chaflanes de los patios de manzana definidos en los planos tendrán una longitud mínima de seis (6) metros.

f) Parcela mínima. Será aquella por debajo de la cual no sea factible la construcción de una vivienda mínima de las establecidas en las condiciones generales de estas Normas. No se permitirán nuevas segregaciones que produjesen solares de superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

g) Patios de manzana. Son los definidos por los fondos edificables que se fijan en los planos número 4 de “clasificación, calificación y regulación de suelo y la edificación en suelo. Red viaria, alineaciones y rasantes” del Plan General.

h) Patios de parcela. Se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de estas Normas. Es el espacio libre o edificado en una planta, situado dentro de la línea de edificación.

Se dividen en dos tipos:

– Patios cerrados: Cuando todos sus límites están conformados por edificación.

– Patios abiertos: En caso contrario.

i) Patios abiertos a fachada. Se estará a lo dispuesto en las normas generales de edificación para este tipo de patios.

j) Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las normas generales de edificación de estas normas y computando edificabilidad.

k) Entreplantas. Se admiten en las condiciones fijadas en las normas generales de edificación (título VI) y computando edificabilidad.

l) Áticos. Se admiten en las condiciones fijadas en las normas generales de edificación (título VI) y computando edificabilidad.

m) Torreones. Se autorizan de acuerdo con lo establecido en las normas generales de edificación.

4. Determinaciones sobre uso del suelo y la edificación.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en el título V de las presentes Normas.

En el grado 1.º. El régimen de usos en este grado será el siguiente:

4.1. Uso cualificado. Residencial, vivienda en categorías 2 y 3.

4.2. Usos no cualificados.

4.2.1. Usos compatibles:

a) Asociados:

– Garaje-aparcamiento: En categorías: 2-, 3-, 6-y 7- deportivo en categorías 1.1 y 2

– Administrativo en categorías A1, A2, A3, B1 y B3.

– Asistencial en categorías A1, A2 y A3.

b) Complementarios:



- Industria: En categoría A, grado 2.º y 3.º.
- Terciario oficinas: Planta baja 1.º e inferiores.
- Comercial en categorías A, B, C, E2, E3 y E4.
- Espectáculos y recreativos: En categorías 1- y en categoría 2- con acceso desde calle de anchura superior

a 16 m.

- Estaciones de servicio: En calles de anchura igual o superior a 18 m.
- Hotelero: En baja 1- e inferiores.
- Religioso: En baja e inferiores.
- Sanitario en categorías A, B, C, D y F.
- Salas de reunión en todas sus formas.
- Socio-cultural en todas sus formas.

c) Alternativos:

- Residencia comunitaria.
- Hospedaje en edificio exclusivo.
- Oficinas en edificio exclusivo.
- Industrial en categorías A, B, C y D en manzanas completas.
- Oficinas en edificio exclusivo.
- Dotacional en edificio exclusivo.
- Religioso en edificio exclusivo.
- Administrativo en edificio exclusivo.

d) Autorizable:

- Industrial en categorías A, B, C y D en manzanas completas.
- Almacén en categorías A, B, C, D y E.
- Infraestructuras: Estaciones de servicio (en calles de ancho superior a 16 metros).

4.3. Usos prohibidos: Los restantes.

Grado 2.º. El régimen de usos en este grado será:

4.4. Uso cualificado. Residencial, vivienda en categorías 2.ª y 3.ª.

4.5. Usos no cualificados 4.5.1. Usos compatibles:

a) Asociados.

- Garaje-aparcamiento. Categorías 1-, 2-, 6- y 7S.
- Deportivo categoría 1.1.

b) Complementarios:

- Administrativo en categorías A1, A2, A3, B1 y B3.
- Asistencial en categorías A1 y A2
- Comercial en categorías A y B
- Docente en categorías A, B y C
- Espectáculos y recreativos en categoría 1- estaciones de servicio en calles de ancho superior a 16 m.
- Hotelero en planta baja 1- e inferiores.
- Industrial en categorías A0 y A1.
- Almacén en categorías A, B y D.
- Oficinas en planta baja 1- e inferiores a la baja.
- Religioso en planta baja 1- e inferiores a la baja.
- Sanitario en categorías B1, B2 y B4.
- Salas de reunión.
- Socio-cultural.

c) Alternativos:

- Hotelero de edificio exclusivo.
- Oficinas en edificio exclusivo.
- Peligroso en edificio exclusivo.
- Residencia comunitaria.

4.6. Usos prohibidos: Los restantes.

Norma zonal 2. Mantenimiento de la edificación.

1. Definición.

Regula las zonas calificadas por el PG como el mantenimiento de las condiciones de la edificación existente.

2. Determinaciones generales.

Esta calificación corresponde a aquellas edificaciones existentes que construidas con características de tipología de edificación en bloque abierto están insertadas en la trama urbana de manzana cerrada.

Recoge también aquellas unidades de actuación desarrolladas por ordenación de volúmenes de acuerdo con los planes generales anteriores.

3. Determinaciones de volumen.

Se impone la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes autorizándose todo tipo de obras en los edificios menos las de demolición total o parcial que no vengan obligadas por la declaración de ruina de la edificación.

Se permiten obras de sustitución siempre que las características volumétricas del nuevo edificio coincidan con las de la edificación existente que se reflejan en los planos correspondientes del PG y cumplan con las condiciones generales de edificación de estas Normas.

Los solares existentes dentro de las unidades de actuación a que se refiere el apartado 2 se edificarán de acuerdo con la ordenación de volúmenes aprobada anteriormente.

4. Determinaciones de uso.

Se permiten tanto los usos existentes como la instalación de usos compatibles o alternativos de acuerdo con las condiciones generales de los usos de las presentes Normas.

Norma zonal 3. Edificación en bloque abierto.

1. Definición.

Regula la edificación en las zonas de tipología edificatoria de bloque abierto con o sin patios de parcela cerrados o abiertos así calificadas en los planos del PG.

2. Clasificación.

Se distinguen dos grados:

– Grado 1.º. Bloque abierto en suelo urbano consolidado.

– Grado 2.º. Bloque abierto en nuevos desarrollos.

3. Determinaciones de volumen.

En el grado 1.º:

a) Obras admisibles. Son admisibles todo tipo de obras en los edificios así como las de sustitución.

b) Condiciones de edificación. La nueva edificación que se produzca por ejecución de obras de sustitución deberá respetar las alineaciones, retranqueos, separaciones o linderos y alturas que se señalan en el plano número 4 de “clasificación, calificación, alineaciones y rasantes”.

En el grado 2.º:

a) Obras admisibles. Son admisibles todo tipo de obras en los edificios y las de nueva edificación así como las de demolición.

b) Condiciones de la edificación:

– Parcela mínima: No se fija pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la norma zonal.

A efectos de nuevas parcelaciones se establece como mínimo la parcela de 500 m². El frente mínimo a la vía pública será de mil doscientos (1.200) centímetros. Deberá poderse inscribir en ella un círculo de diámetro superior a 12 m

– Posición de la edificación: La nueva edificación deberá respetar las reparaciones que se regulan a continuación en relación con su altura H de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja en la fachada correspondiente.

– La edificación se separará una distancia de H/2 respecto del eje de la calle. Respecto de las parcelas colindantes las fachadas de la nueva edificación se separarán H/2 respecto del lindero correspondiente con mínimo de 5 m.

c) Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

– Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar

una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seiscientos (600) centímetros.

– Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura ($H/3$) con mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, en los siguientes casos:

Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

– Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura ($H/3$) con mínimo de cuatrocientos (400) centímetros.

– Cuando el solape entre las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ochocientos (800) centímetros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura ($3H/4$), con mínimo de cuatrocientos (400) centímetros.

Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de diciembre.

d) Ocupación. La superficie de ocupación no podrá rebasar:

– En plantas sobre rasante: El cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela edificable.

– En plantas bajo rasante: El setenta (70) por ciento de la superficie de la parcela edificable. No será edificable el espacio de retranqueo a la alineación oficial.

e) Edificabilidad. La edificabilidad máxima resultará de aplicar un coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable de uno con cinco (1,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

f) Chafalanes. En todos los cruces de las calles, sean peatonales o de vehículos, será obligatoria la formación de un chafalán de una longitud de cuatro (4) metros medidos desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano de alineaciones se señalarán diferentes ya sea por mayor longitud o forma. Dicho chafalán deberá respetarse en todas las plantas.

g) Altura de la edificación. La edificación no rebasará las seis (6) plantas y altura de coronación veinte (20) metros medida desde la cota de nivelación de planta baja.

h) Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las normas generales de edificación de estas Normas y computando edificabilidad.

i) Áticos. Se admiten en las condiciones fijadas en las normas generales de edificación (título VI) y computando edificabilidad.

j) Condiciones de estética. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá superar una dimensión de sesenta (60) metros y el ancho máximo de veinticinco (25) metros.

4. Determinaciones de uso.

4.1. Uso cualificado. Residencial, viviendas en categorías 2-y 3.

4.2. Usos no cualificados.

4.2.1. Usos compatibles:

a) Usos asociados: Se someten a lo establecido en el artículo 5.2.1.

b) Usos complementarios:

– Industrial: En situación de planta baja o inferior a la baja.

Terciario:

– Oficinas en cualquier situación.

– Comercial: Mediano comercio en situación de planta 1-, baja o inferior a la baja.

– Espectáculos y recreativos. Hotelero en cualquier situación.

– Otros servicios terciarios: En situación de planta 1-, baja e inferior a la baja.

– Dotacional: En planta inferior a la baja y planta baja.

– Garaje-aparcamiento: En planta baja e inferior a la baja.

c) Usos autorizables.

– Industrial: En edificio exclusivo.

Terciario:

- Oficinas: En edificio exclusivo.
- Comercial: En edificio exclusivo.
- Espectáculos y recreativos: En edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamiento: En edificio exclusivo.
- Infraestructuras: Estaciones de servicio (en calles de ancho superior a 20 m).

d) Uso alternativo:

- Hotelero: En edificio exclusivo.
- Dotacional.

4.3. Usos prohibidos: Los restantes.

Norma zonal 4. Edificación en vivienda unifamiliar.

4. Definición

Regula las edificaciones en las zonas de tipología de vivienda unifamiliar, así calificadas en los planos del Plan General.

5. Clasificación. Se distinguen dos grados:

- Grado 1.º: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Grado 2.º: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.
- Grado 3.º: Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera en Pozo Cañada.

6. Determinaciones de volumen.

a) Alineaciones y rasantes. Las alineaciones máximas exteriores de la edificación así como las rasantes serán las especificadas en el plano de “alineaciones y rasantes” que podrán ajustarse mediante Estudios de Detalle.

b) Edificabilidad:

- En el grado 1.º la edificabilidad será de cero con siete (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado sobre parcela neta.
- En el grado 2.º la edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado sobre parcela neta.
- En el grado 3.º la edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado sobre parcela neta.

c) Chaflanes. En todos los cruces de las calles, sean peatonales o de vehículos, será obligatoria la formación de un chaflán de una longitud de cuatro (4) metros medidos desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano de alineaciones se señalarán diferentes ya sea por mayor longitud o forma. Dicho chaflán deberá respetarse en todas las plantas.

d) Parcela mínima:

Se respeta la parcelación existente.

Para las nuevas parcelaciones:

- En el grado 1.º la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados con frente mínimo de doce (12) metros. El fondo mínimo será de quince (15) metros.
- En el grado 2.º la parcela mínima será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados. El frente mínimo de fachada será de seis (6) metros.
- En el grado 3.º la parcela mínima será de cien (100) metros cuadrados. El frente mínimo de fachada será de seis (6) metros.

e) Altura de la edificación. En el grado 1.º, en el grado 2.º y en grado 3.º, la altura máxima será de dos (2) plantas sobre rasante y setecientos (700) centímetros de altura de cornisa. Las cubiertas deberán resolverse dentro del gálibo de treinta y cinco (35) por ciento. No se permiten áticos.

f) Ocupación:

- En el grado 1.º la ocupación máxima será del cuarenta (40) por ciento sobre y bajo rasante.
- En el grado 2.º la ocupación máxima será del cincuenta (50) por ciento sobre y bajo rasante.
- En el grado 3.º la ocupación máxima será del cien (100) por ciento sobre y bajo rasante.

g) Retranqueos.

- En el grado 1.º será de quinientos (500) centímetros al lindero frontal y de tres (3) a los linderos laterales y de fondo.
- En grado 2.º el retranqueo al lindero frontal será de trescientos (300) centímetros.
- En grado 3.º el retranqueo al lindero frontal será optativo, de trescientos (300) centímetros, debiendo, en



cualquier caso, resolver el aspecto estético de las medianerías vistas que se pudiesen ocasionar, mediante su tratamiento con los mismos materiales de fachada o adosando elementos con estos mismos materiales si las medianeras ocasionadas fueran las colindantes.

h) Patios. Se permiten patios de parcela cerrados que deberán tener una dimensión mínima de tres metros (3,00 m) entre paramentos entre los que será posible inscribir un círculo de diámetro tres metros (3 m).

i) Salientes y vuelos. Se permiten sin que puedan superar los retranqueos a fachada y linderos.

j) Cerramientos de parcelas. Tendrán un paramento ciego no superior a 1 m y su altura máxima será de 2,50 m a base de rejas, vallas metálicas, etc., que podrán completarse con elementos vegetales para impedir las vistas.

4. Determinaciones de uso.

En grado 1.º

4.1. Uso cualificado. Residencial, vivienda en categoría 1.ª.

4.2. Usos no cualificados.

4.2.1. Usos compatibles.

a) Usos asociados: Se aplicará el régimen general.

b) Usos complementarios: No hay.

c) Usos autorizables:

– Recreativo en edificio exclusivo.

– Hotelero en edificio exclusivo.

d) Usos alternativos:

– Terciario: Oficinas en edificio exclusivo.

– Dotacional: En edificio exclusivo.

4.3. Usos prohibidos: Los restantes.

En el grado 2.º

4.4. Uso cualificado. Residencial vivienda categoría 1.ª.

4.5. Usos no cualificados.

4.5.1. Usos compatibles:

a) Usos asociados. Régimen general.

b) Uso complementario.

– Terciario:

– Comercial y otros servicios terciarios en situación de planta baja e inferior a la baja.

– Espectáculos y recreativos.

c) Uso autorizable: Industrial en planta baja e inferior a la baja y en edificio exclusivo.

d) Uso alternativo. Dotacional en edificio exclusivo.

4.6. Usos prohibidos: Los restantes.

En el grado 3.º:

4.7. Uso cualificado. Residencial vivienda categoría 1.ª.

4.8. Usos no cualificados.

4.8.1. Usos compatibles:

a) Usos asociados. Régimen general.

b) Uso complementario

– Terciario:

– Comercial y otros servicios terciarios en situación de planta baja e inferior a la baja.

– Espectáculos y recreativos.

c) Uso autorizable: Industrial en planta baja e inferior a la baja y en edificio exclusivo.

d) Uso alternativo. Dotacional en edificio exclusivo.

4.9. Usos prohibidos: Los restantes.

Norma zonal 5. Conservación de colonias.

1. Definición.

Regula las condiciones de edificación y uso de las colonias características de vivienda unifamiliar o colectiva existentes en el suelo urbano, cuya conservación se establece por el Plan General.



2. Clasificación.

Se distinguen cuatro grados:

Grado 1.º. Vivienda unifamiliar pareada.

Grado 2.º. Vivienda unifamiliar adosada, en alineación de calle.

Grado 3.º. Vivienda unifamiliar adosada en línea.

Grado 4.º. Vivienda colectiva adosada.

3. Determinaciones de volumen.

Grado 1.º

Tipología: Unifamiliar pareada por el lindero lateral.

Alturas: 2 alturas.

Uso: Residencial.

Retranqueo: El existente con mínimo de 3 m.

Separación a linderos: Los existentes.

Parcelación: La existente. Se admite la unión de dos parcelas, manteniendo la tipología edificatoria, para construir dos viviendas.

Tipos de obras: Se permiten todo tipo de obras en los edificios, tendentes a su conservación, así como las de sustitución, reconstrucción y las de ampliación de un cuerpo de edificación de una sola planta y 25 m² de superficie máxima para uso de garaje, adosado a la edificación existente.

Grado 2.º

Tipología: Unifamiliar adosada, construida sobre la alineación oficial.

Alturas: 1 planta.

Uso: Residencial.

Retranqueo: Alineación oficial.

Separación a linderos: La existente

Parcelación: La existente.

Tipos de obras: Se permiten todo tipo de obras en los edificios, tendentes a su conservación, así como las de sustitución y reconstrucción.

Grado 3.º

Tipología: Unifamiliar adosada en línea.

Alturas: 1 y 2 plantas.

Uso: Residencial.

Retranqueo: El existente con mínimo de 2 o 5 m según los casos.

Parcelación: La existente.

Tipos de obras: Se permiten todo tipo de obras en los edificios, tendentes a su conservación, así como las de sustitución y reconstrucción. Se permite la ampliación de una planta sobre la baja de igual altura y superficie que esta, adosada a las medianerías, igualando cornisas y con cubiertas a dos aguas.

Grado 4.º

Tipología: Colectiva adosada.

Alturas: 2 y 3 alturas.

Uso: Residencial.

Retranqueo: Alineación de fachada.

Fondo máximo: El existente.

Parcelación: La existente.

Tipos de obras: se permiten todo tipo de obras en los edificios, tendentes a su conservación, así como las de sustitución, reconstrucción.

4. Determinaciones de uso.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

4.1. Uso cualificado: Residencial, vivienda, categoría 1.

4.2. Usos no cualificados:

4.2.1. Usos compatibles.

a) Asociados:

- Garaje en su categoría 1-
- b) Complementarios.
- Religioso.
- Docente en su tipo A.
- Sanitario en sus categorías B1 y B4.
- Asistencial.

4.3. Usos prohibidos:

- Industrias.
- Almacén.
- Servicios empresariales.
- Oficinas.
- Hotelero.
- Espectáculos y recreativo.
- Salas de reunión.
- Administrativo.
- Estaciones de servicio.

Norma zonal 6. Vivienda unifamiliar de segunda residencia.

1. Definición.

Regula las condiciones de edificación y uso de las urbanizaciones de vivienda unifamiliar de segunda residencia así calificadas por el Plan General.

2. Clasificación.

Se distinguen tres grados:

- Grado 1.º. Densidad alta.
- Grado 2.º Densidad media.
- Grado 3.º. Densidad baja.

3. Determinaciones de volumen.

a) Alineaciones. Las fijadas en el plano n.º 4 “clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes”.

Las secciones de viario podrán reducirse a juicio del Ayuntamiento siempre que quede asegurada la circulación de los servicios urbanos de mantenimiento (basuras, ...) y protección civil (ambulancias, bomberos, ...).

b) Parcela mínima.

- Grado 1.º. Cuatrocientos (400) metros cuadrados, o la existente si fuera menor.
- Grado 2.º. Mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
- Grado 3.º. Cinco mil (5.000) metros cuadrados.

c) Altura máxima. En todos los grados será de dos plantas y seiscientos cincuenta (650) centímetros de altura de cornisa.

d) Edificabilidad.

- Grado 1.º. Cero con cuatro (0,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado sobre parcela neta.
- Grado 2.º. Cero con quince (0,15) m²/m² con un máximo de trescientos (300) metros cuadrados edificados por parcela.
- Grado 3.º. Cero con cero ocho (0,08) m²/m² con un máximo de cuatrocientos (400) metros cuadrados edificados por parcela.

e) Chaflanes. En todos los cruces de las calles, sean peatonales o de vehículos, será obligatoria la formación de un chaflán de una longitud de cuatro (4) metros medidos desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano de alineaciones se señalarán diferentes ya sea por mayor longitud o forma. Dicho chaflán deberá respetarse en todas las plantas.

f) Ocupación.

- Grado 1.º. Cuarenta (40) por ciento sobre parcela neta.
- Grado 2.º. Veinte (20) por ciento sobre parcela neta.
- Grado 3.º. Diez (10) por ciento sobre parcela neta.

g) Retranqueos.



En los grados 1.º y 2.º serán de trescientos (300) centímetros a todos los linderos.

En grado 3.º serán de mil (1.000) centímetros.

h) Salientes y vuelos. Serán libres siempre que no se rebase el área de movimiento definida por los retranqueos.

i) Vallas de cerramiento. Tendrán una altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros y en su parte ciega no superarán la altura de cien (100) centímetros debiendo ejecutarse con materiales adecuados para mantener el decoro y ornato de la zona.

4. Determinaciones de uso.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

4.1. Uso cualificado: Residencial, vivienda, categoría 1.

4.2. Usos no cualificados:

4.2.1. Usos compatibles.

a) Asociados:

- Socio-cultural en parcela específica.
- Comercial en categorías A y B en parcela específica.
- Garaje en su categoría 1.ª.
- Religioso.

b) Complementarios:

- Docente en su tipo A.
- Deportivo en su categoría 1.ª.
- Sanitario en sus categorías B1 y B4.

4.3. Usos prohibidos:

- Industrias.
- Almacén.
- Servicios empresariales.
- Oficinas.
- Hotelero.
- Espectáculos y recreativo.
- Salas de reunión.
- Administrativo.
- Estaciones de servicio.

Norma zonal 7. Vivienda rural en pedanías.

1. Definición.

Regula la edificación y uso del suelo en pedanías.

2. Clasificación.

- Grado 1. Pedanías.
- Grado 2. Entidad Local Menor de Aguas Nuevas, grado 1.º. Pedanías.

3. Determinaciones de volumen.

a) Alineaciones y rasantes. Serán las señaladas en los planos correspondientes, las rasantes no señaladas se determinarán en los proyectos de urbanización.

b) Altura de edificación. La marcada en los planos correspondientes del Plan General.

- II plantas y setecientos cincuenta (750) centímetros hasta cornisa.
- III plantas y mil cincuenta (1.050) centímetros hasta cornisa.

c) Chaflanes. Cuatro (4) metros en todas las esquinas de cruce de calles.

d) Parcela mínima. La existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan General.

A efectos de segregaciones, parcelaciones y reparcelaciones la parcela mínima deberá cumplir simultáneamente los parámetros establecidos por las condiciones generales: Sesenta (60) metros cuadrados, con seiscientos (600) centímetros de fachada, quinientos (500) centímetros de fondo mínimo y que permita la inscripción de un círculo de quinientos (500) centímetros de diámetro en su interior.

e) Fondo edificable. Mil doscientos (1.200) centímetros para la edificación en altura. La planta baja tendrá un fondo de dos mil (2.000) centímetros. El resto de los patios de manzana será edificable en un treinta (30) por ciento en prolongación de la planta baja. Se permiten retranqueos de trescientos (300) centímetros a lindero

de fachada para espacio libre ajardinado computándose en ese caso el fondo edificable a partir del retranqueo.

f) Edificabilidad. Es la resultante de la aplicación de las restantes condiciones fijadas en esta norma zonal.

g) Salientes y vuelos. Según las normas generales.

4. Determinaciones de uso.

4.1. Uso cualificado: Residencial categorías 1-, 2- y 3.

4.2. Usos no cualificados.

4.2.1. Usos compatibles.

a) Asociados:

– Deportivo en categoría 2.

– Industrial en categorías A0 y A1.

– Salas de reunión.

– Espectáculos y recreativos

– Administrativo en categorías A1, A2, A3, B1 y B3.

– Almacén.

b) Complementarios:

– Asistencial categorías A1, A2 y A3.

– Oficinas.

– Comercial en categorías A, B, C, E2, E3 y E4.

– Docente en categorías A, B, C y D.

– Garaje en categorías 2-, 3- y 7.

– Religioso.

– Sanitario en categorías B1, B2 y B4.

– Sociocultural.

c) Autorizables:

– Infraestructuras: Estaciones de servicio (en calles de ancho superior a 16 m).

d) Alternativos:

– Vivienda en categorías 1- (adosadas), 2-, 3- y 4.

– Hotelero.

4.3. Usos prohibidos: Los restantes.

Grado 2.º. Entidad Local Menor de Aguas Nuevas.

5. Determinaciones de volumen.

a) La alineación oficial será la establecida en el proyecto original del pueblo incluido en el Plan General.

b) Se autorizará toda edificación anexa a las viviendas existentes en una profundidad de doce (12) metros desde la alineación oficial marcada siempre que el destino sea vivienda.

c) Dicha profundidad se puede aumentar a veinte (20) metros cuando el destino sea comercial.

d) La máxima ampliación entre vivienda, del frente de calle, será de tres (3) metros de longitud, y siempre en el frente más próximo a la vivienda inicial, y salvaguardando lo que el respecto se pudiera determinar en las disposiciones legales vigentes.

e) La máxima altura será de dos plantas, con un límite de cornisa de siete (7) metros a cara inferior de forjado.

f) Los criterios de composición serán los siguientes: Fachadas y medianerías vistas blanqueadas en su totalidad, con un tratamiento en la base, hasta una altura de doscientos veinte (220) centímetros con enfoscado a la tirollesa rugosa de textura; a partir de esa altura del enfoscado será fratasado en fino. No se admiten al blanqueo del elemento constructivo sin revestir. Es obligatorio el empleo exclusivo de teja curva, con pendiente uniforme entre los límites actuales.

g) Como altura máxima de portadas y tapia se admitirá la de trescientos cincuenta (350) metros. Como tratamiento de los parámetros será necesario un enfoscado a la tirollesa de textura rugosa.

h) Como ocupación máxima de parcela se limitará en un treinta (30) por ciento principal y en un veinte (20) por ciento con edificación secundaria, siempre dentro de los límites de profundidad fijados para la edificación principal, usando el tanto por ciento de edificación secundaria en la misma situación y superficie que las existentes.

i) Cualquier reforma que implique ampliación de huecos o apertura de los mismos en muros de carga, eje-



cución de edificación de nueva planta, así como sustitución de elementos constructivos resistentes, ha de ser firmada por técnicos competentes, con la presentación de proyecto básico debidamente visado por el Colegio Profesional.

6. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para cada uno de ellos se determinan en el capítulo V de las Normas Generales:

6.1. Uso cualificado: Residencial, vivienda en categorías 1- (adosadas), 23 y 3.

6.2. Usos no cualificados.

6.2.1. Usos compatibles.

a) Asociados:

- Deportivo en categoría.
- Industrial en categorías A0 y A1.
- Salas de reunión.
- Espectáculos y recreativos.
- Administrativo en categorías A1, A2, A3, B1 y B3.
- Almacén.
- Servicios empresariales.

b) Complementarios:

- Asistencial categorías A1, A2 y A3.
- Oficinas.
- Comercial en categorías A, B, C, E2, E3 y E4.
- Docente en categorías A, B, C y D.
- Garaje en categorías 2-, 3-y 7S.
- Sanitario en categorías B1, B2 y B4.
- Sociocultural.
- Religioso.

c) Autorizables:

- Infraestructuras: Estaciones de servicio (en calles de ancho superior a 16 m).

d) Alternativos:

- Residencia comunitaria.
- Hotelero.

6.3. Usos prohibidos: Los restantes.

Norma zonal 8. Barrio Carretas.

1. Definición.

Regula las edificaciones y usos del suelo en el barrio de Carretas.

2. Clasificación.

Se distinguen dos grados en función de la tipología de la edificación prevista:

a) Grado 1.º edificación cerrada.

Se corresponde tipológicamente con la Norma zonal 1 que regula la edificación en zonas de tipología de manzana cerrada.

b) Grado 2.º edificación de interés ambiental.

Recoge la tipología edificatoria que responde a unas constantes estéticas y funcionales propias del barrio de Carretas, que no se pretende imitar, pero sí tener en cuenta en el aspecto compositivo.

Las condiciones estéticas así como las calles a las que afectan vienen recogidas en el apartado 4 de esta norma zonal.

3. Determinaciones de volumen.

a) Alineaciones y rasantes:

Son las indicadas en el plano número 4 del Plan General de Ordenación Urbana o aquellas que puedan fijarse a través de los instrumentos de planeamiento subordinado.

b) Altura de la edificación:

Es la indicada en el plano número 4 del PGOU.

c) Chaflanes.

Serán los especificados en el plano de alineaciones. En todo caso, la longitud mínima del chaflán será de cuatro (4) metros medidos desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores. Dicho chaflán deberá respetarse en todas las plantas.

d) Edificabilidad.

El volumen edificable será el resultado de aplicar las disposiciones sobre alturas y fondos edificables señalados en los planos.

e) Fondo edificable.

Será el grafiado en el plano número 4 del PGOU de “clasificación, calificación y regulación de suelo y la edificación en suelo. Red viaria, alineaciones y rasantes”.

f) Patios de manzana.

Son los definidos por los fondos edificables que se fijan en los planos número 4 de “clasificación, calificación y regulación de suelo y la edificación en suelo. Red viaria, alineaciones y rasantes” del Plan General.

El patio será edificable con una planta de altura igual a la de la planta baja de edificio, con máximo de 4,50 m.

g) Patios interiores o de parcela.

Se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de estas Normas. Es el espacio libre o edificado en una planta, situado dentro de la línea de edificación.

Se dividen en dos tipos:

Patios cerrados: Cuando todos sus límites están conformados por edificación.

Patios abiertos: En caso contrario.

h) Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las normas generales del Plan General.

i) Dimensiones mínimas

La fachada mínima será de seis (6) metros.

El fondo mínimo será de cinco (5) metros.

j) Parcela mínima.

Será aquella por debajo de la cual no sea factible la construcción de una vivienda de protección oficial.

k) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

k.1.) Áticos (figura número 11).

Sobre la altura definida en el apartado b de la presente norma zonal, se permiten áticos retranqueados con las siguientes condiciones:

– Deben quedar englobados bajo el espacio definido por la cubierta inclinada, pudiendo manifestarse como una planta más a patio interior o patio de manzana, en cuyo caso su altura computará a efectos de las dimensiones de patios. Dichos áticos contabilizarán como volumen construido.

– El paramento de fachada del ático quedará retirado como mínimo tres metros de la alineación oficial, y el peto de la terraza no elevará más de un metro sobre la parte superior del forjado.

– Tanto la planta retranqueada, como su cubierta o cornisa, deberán quedar completamente situados bajo un plano inclinado a 45° que parta de la arista superior de intersección de la alineación oficial con el techo de la última planta normal. Quedan prohibidos los sobreáticos.

– La pendiente de la cubierta no excederá del 35 %. En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de cuatro (4) metros sobre el techo de la última planta normal.

– Se permiten huecos de ventilación o iluminación en cubierta, siempre que estén situados en su mismo plano inclinado.

– Quedan prohibidas por encima de la planta retranqueada toda clase de construcciones, como trasteros, depósitos, instalaciones, etc., que deberá quedar englobados en ella. Se autorizan sobre su cubierta exclusivamente chimeneas, antenas, accesos y casetones de ascensor con las condiciones que más adelante se definirán.

– Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza de la planta retranqueada o adosadas a la fachada del mismo permitiéndose solamente toldos de lona, tela u otro material que pueda recogerse, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo de fijas en antepechos, cornisas o terrazas.

k.2) Casetones de ascensor (figura número 12).

Se permiten casetones de ascensor por encima del plano inclinado de la cubierta siempre que estén situados

a una distancia superior de cuatro (4) metros de alineación oficial y que no sobresalga más de dos (2) metros por encima de los cuatro (4) metros máximos autorizados para la pendiente de la cubierta, quedando, en todo caso, englobados dentro de la línea de cuarenta y cinco (45) grados trazada desde la arista superior de intersección de la fachada con el techo de la última planta.

Si por razones de diseño se precisa colocar el casetón de ascensor antes de los cuatro (4) metros mencionados, este no podrá sobresalir más de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m) medido a partir del forjado de la última planta normal.

4. Condiciones generales de estética.

4.1. Normas generales.

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el título VI de las normas generales del PGOU.

Los áticos y casetones de ascensor se tratarán con los mismos materiales de la fachada a vía pública.

4.2. Normas para la edificación de interés ambiental (grado 2).

A efectos de conseguir una adecuada protección ambiental de determinadas calles del barrio de Carretas, se establecen las siguientes condiciones:

4.2.1. Condiciones de estilo.

a) Huecos.

Se recomienda conservar las proporciones, formas y tipos de carpinterías tradicionales en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva construcción. Se prohíben en los balcones, antepechos de fábrica. Se pondrá especial cuidado en la calidad y colores de las persianas y cierres metálicos, portones, etc., debiendo presentarse anteproyecto en el Ayuntamiento para su aprobación.

b) Materiales de fachada.

Se permiten y recomiendan los revocos, enfoscados, estucos y pinturas lisos o con textura muy fina en tonos ocres, grises, tierras y en general en cualquier tono apagado y color caliente similar a los predominantes en la zona.

Quedan prohibidos los colores muy luminosos y estridentes, fábricas de ladrillo cara vista, bloque de hormigón gris, etc.

Se prohíbe asimismo los revestimientos de plástico, metálicos y de fibrocemento.

c) Cubiertas.

El tipo de cubierta será el usual en los edificios próximos.

Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y demás materiales que desentonen en el conjunto.

Todos los elementos situados sobre las cubiertas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose expresamente los anuncios publicitarios.

4.2.2. Condiciones generales de los materiales.

a) Obras de pintura.

Si las obras a realizar se limitaran a las de pintura, se emplearán tonos de color de gamas suaves que giren entre sienas, salmón, beiges y amarillos rebajados, de los que existen múltiples soluciones en todo el casco.

En caso de que bajo las capas de materiales más recientes aparecieran tonos antiguos diferentes de los anteriores, se adoptarán estos previa aprobación del Ayuntamiento.

En cualquier caso deberá actuarse en el control directo municipal expresado en el artículo anterior, pudiendo los técnicos municipales exigir la presentación de muestras o realización de ellas "in situ".

b) Obras de picado o revestimiento.

No se permitirá el picado de los revestimientos de mortero con ánimo de dejar al descubierto las fábricas resistentes más que en los casos en que exista señal inequívoca de que fue solución antigua.

En los casos que así fuera se seguirá en los rejuntados las soluciones locales tradicionales, no admitiéndose el envejecimiento aparente de los elementos estructurales de madera, barnices, ni otros productos que alteren el aspecto natural de aquellos, recomendándose el uso de aplicaciones incoloras y de apariencia mate con el exclusivo objeto de protección.

c) Obras de tendido de revestimientos.

En las obras de reposición de revestimientos de mortero se podrá emplear cualquier tipo de mezclas, siempre que la textura y el color resultantes, si estas fueran definitivas, lleven a los mismos resultados plásticos que las soluciones tradicionales locales.

Los revocos imitativos de otros materiales (piedra, ladrillo, etc.) solo se admitirán en los casos de reposición cuando sea la solución antigua, quedando terminantemente prohibidos en el resto de los casos.

4.3. Calles a las que son aplicables estas normas estéticas:

- Manzana comprendida por las calles: Cid, Sta. Quiteria, Cornejo y Zorrilla.
- Manzana comprendida por las calles: Cid, Zorrilla, Lozano y Cornejo.
- Manzana comprendida por las calles: Cornejo, del Oro y Sta. Quiteria.
- Calle y callejón Guzmán el Bueno.
- Calle de la Parra: Entre calle Tejares y calle de Marzo.
- Calle Tejares: Entre prolongación de calle de la Parra con calle Dionisio Guardiola y calle Calderón de la Barca.
- Calle Tejares: Traseras que dan frente a la Huerta de Marzo.
- Callejón del Campico.
- Calle del Sol: Entre calle Hermanos Quintero y vuelta hacia la Huerta de Marzo.
- Calle de Marzo: Entre la calle de la Parra y la calle del Oro.
- Calle del Oro: Entre las calles Lozano y Hermanos Quintero, con vuelta a la Huerta de Marzo.

5. Determinaciones de uso.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones establecidas en el título V de las Normas Generales, para cada uno de ellos.

5.1. Uso cualificado. Residencial, vivienda categorías 1-, 2- y 3

5.2. Usos no cualificados.

5.2.1. Usos compatibles:

a) Asociados:

- Deportivo en categoría 1-1 y 2.
- Industrial en categoría A en todos sus grados.
- Espectáculos y recreativos categoría 1-.
- Almacén en tipos A, B y C.
- Servicios empresariales.

b) Complementarios:

- Asistencial categorías A1, A2, A3 y A4.
- Administrativo categorías A1, A2, A3, B1 y B3.
- Comercial en categorías A, B, C, E1, E2, E3 y E4.
- Docente en categorías A, B, C, D y F.
- Garaje en categorías 1-, 2-, 3-, 6-y 7.
- Salas de reunión.

– Sanitario en categorías B1, B2, B3 y B4.

– Sociocultural.

c) Autorizables:

- Infraestructuras: Estaciones de servicio (en calles de ancho superior a 18 m).

d) Alternativos:

- Hotelero.
- Oficinas.
- Residencia comunitaria.

5.3. Usos prohibidos: Los restantes.

Norma zonal 9. Barrio de La Estrella.

1. Definición.

Regulada la edificación y uso del suelo en el barrio de La Estrella.

2. Determinaciones de volumen.

a) Alineaciones. Serán las fijadas en el plano correspondiente y las que puedan fijarse mediante Estudio de Detalle en la manzana indicada en el mismo.

b) Altura de la edificación. Será de dos (2) plantas (7 metros).

c) Cubierta. Será siempre la teja curva.



d) Edificabilidad. El volumen edificable será el resultado de aplicar conjuntamente las determinaciones sobre altura y fondo de patios de manzana.

e) Chaflanes. En todos los cruces de las calles, sean peatonales o de vehículos, será obligatoria la formación de un chaflán de una longitud de cuatro (4) metros medidos desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano de alineaciones se señalarán diferentes ya sea por mayor longitud o forma. Dicho chaflán deberá respetarse en todas las plantas.

f) Fachada mínima. La fachada mínima será de seis (6) metros. Excepcionalmente podrán autorizarse reducciones cuando las condiciones urbanísticas o sociales lo exijan.

g) Fondo máximo. El fondo máximo edificable será de diez (10) metros medidos en la perpendicular a la línea de la fachada.

h) Parcela. La parcela mínima será aquella que cumpla cualquiera de los siguientes tres (3) parámetros:

Fondo: Cinco (5) metros.

Frente: Seis (6) metros.

Superficie: Sesenta (60) metros cuadrados.

i) Patio. El patio de parcela será edificable en un veinte (20) por ciento de una (1) planta no superando la cumbre la altura de cuatro (4) metros.

j) Salientes y vuelos. Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

k) Condiciones estéticas. Todas las medianerías deberán tratarse con el mismo material que la fachada y en todo caso serán enfoscadas y pintadas.

Se prohíbe el revestimiento de fachada con plaquetas cerámicas.

3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en las Normas Generales.

3.1. Uso cualificado: Residencial categorías 2- y 3.

3.2. Usos no cualificados.

3.2.1. Usos compatibles.

a) Asociados:

– Almacén tipos A y B.

– Industrial en categorías A1 y B.

– Servicios empresariales.

– Deportivo tipos 1.1.1. y 2.2.

b) Complementarios:

– Comercial en tipo A.

– Docente.

– Garaje-aparcamiento en categoría 1-.

– Sociocultural.

– Religioso.

– Salas de reunión categoría 1-.

c) Autorizables:

– Sanitario

d) Alternativos:

– Residencia comunitaria.

– Vivienda unifamiliar en tipología rural.

3.3. Usos prohibidos:

– Espectáculos y recreativo.

– Oficinas.

– Hotelero.

– Asistencial.

Norma zonal 10. Transformación.

1. Definición.

Están sujetos a esta norma zonal los edificios y áreas así calificados por el Plan General. Corresponde a zonas de uso industrial insertadas en la trama urbana residencial.



Esta norma zonal tiene por objeto la regulación del posible cambio de uso industrial al residencial característico de la zona en aquellos ámbitos en que dicho cambio esté permitido expresamente por el Plan General.

2. Condiciones de volumen.

Las áreas y edificios afectados por esta norma no se consideran fuera de ordenación y, en tanto no se produzca la transformación, estarán regulados por la normativa de uso de este Plan General aplicable al uso industrial existente, que será la Norma Zonal 11, en su grado 2.

Una vez efectuada la transformación serán de aplicación las determinaciones del Plan General para el nuevo uso.

3. Procedimiento.

Cualquier actuación en esta normativa deberá ir precedida de la delimitación de unidad de ejecución y, en su caso, aprobación de un Estudio de Detalle que deberá ajustarse a las determinaciones establecidas para esta figura de planeamiento y además, a las siguientes:

a) El ámbito y el sistema de actuación serán los recogidos en el Plan General para cada una de las áreas de transformación, debiendo, en su caso, procederse a la correspondiente reparcelación.

b) El resto de las condiciones específicas se recogen en fichero aparte para cada una de las áreas de transformación contenidas en el Plan General.

c) La concesión de licencias de nuevo uso estará condicionada a la desaparición de las industrias existentes y a la demolición de las edificaciones que queden fuera de ordenación.

4. Condiciones de la nueva ordenación.

a) Alineaciones y rasantes.

Serán las definidas en el Plan General. Los Estudios de Detalle podrán señalar, complementariamente, las alineaciones del viario interior necesario.

5. Condiciones de uso.

El nuevo uso residencial, se regirá por las normas generales que lo regulan en este Plan General y por la norma zonal que se establece, en el fichero correspondiente.

Fichero de ordenanza de transformación.

Norma zonal 11. Actividades económicas.

1. Definición.

Corresponde a edificaciones de carácter industrial y/o de usos terciarios bien con carácter exclusivo o en coexistencia con tipología de edificación aislada o entre medianerías, situándose las edificaciones de los grados 1.º y 2.º bien en polígonos industriales o bien en zonas calificadas como industriales.

2. Clasificación.

Se distinguen tres grados:

Grado 1.º. Polígono Campollano.

Grado 2.º. Industrial.

Grado 3.º. Grandes superficies comerciales.

2.1. Grado 1.º. Polígono Campollano.

Corresponde al ámbito de dicho polígono e incorpora las determinaciones del Plan Parcial que lo desarrolló.

Categoría de industrias.

I.– Industria grande con superficies de parcelas superiores a siete mil (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 tres mil doscientos cincuenta (3.250) metros y siete mil (7.000) metros cuadrados. Pueden tener un acceso de servicio aparte del principal y aparcamiento en el interior de la parcela.

III.– Industria ligera con superficies de parcelas comprendidas entre quinientos (500) y tres mil doscientos cincuenta (3.250) metros cuadrados. Tendrán un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

Determinaciones de volumen.

– Segregación de parcelas y edificios.

Se establece como parcela mínima indivisible la de quinientos (500) metros cuadrados, pudiéndose autorizar subdividir parcelas, respetando la limitación anterior. Se permite la segregación de partes de un solo edificio

para industrias independientes con superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados. La división de un edificio en distintos locales sin segregación del suelo se regirá por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y otras aplicables.

En la zona de Centro Cívico Administrativo la parcela mínima será de 225 metros cuadrados, a la que quedará referida la limitación de segregación del párrafo anterior.

Para que se pueda formar parcela independiente se requerirá un frente mínimo de 12 metros a una calle de uso público.

Respetando las limitaciones anteriores una parcela o conjunto de parcelas agrupadas podrán subdividirse en otras, aunque sea mediante la creación de calles interiores de carácter privado, que no obstante deberán ser de uso público. La realización de estas calles, su conservación, así como el establecimiento de servicios y su mantenimiento hasta la conexión con las redes generales, serán de la exclusiva cuenta de los propietarios del conjunto de parcelas que resulten.

Cuando la segregación de parcelas dé lugar al cambio de categoría de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para esa nueva categoría.

– Agrupación de parcelas.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes ordenanzas.

Cuando la agrupación de parcelas dé lugar al cambio de categoría de industria, se aplicarán las disposiciones establecidas para esa nueva categoría.

– Composición de las parcelas.

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

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje: La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado b) y siguientes, de las presentes Normas.

b) Bloques representativos: Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación, dependencias para atenciones al personal y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación. Los bloques representativos tendrán libre composición no pudiendo las crujías sobrepasar un máximo de diez (10) metros de profundidad si tienen iluminación por una sola banda por estar adosadas a naves u otros edificios de quince (15) metros en el caso de que tengan iluminación por ambas bandas.

c) Espacios libres para aparcamientos: La superficie libre destinada para aparcamientos previsto dentro de cada parcela no será inferior al diez (10) por ciento de la superficie en la planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a). Las zonas de retranqueo podrán ser aprovechadas para aparcamientos, en cuyo caso se computarán en el diez (10) por ciento de que se ha hecho mención.

Quedan excluidas de esta norma las industrias pertenecientes a tercera categoría, en las cuales se considerará suficiente a fines de aparcamientos la zona de retranqueos dispuesta en el apartado “composición de los frentes de fachada”.

Asimismo quedan excluidas de esta norma las instalaciones de los Centros Cívico Administrativo y de Transporte.

d) Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificadas y responda a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo $H=1,5 h$, siendo “h” la altura del edificio vecino más alto.

– Espacios comunes.

Corresponden a:

a) Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la administración urbanística actuante.

b) Centros comunales: Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

c) Red viaria: La red viaria se clasifica en:

- Vías de tránsito rápido, autopista, autovía y carretera de Madrid (N-301).
- Vías de acceso al polígono, que son perpendiculares a las anteriores.
- Vías de distribución, paralelas a las vías de tránsito y perpendiculares a los de acceso al polígono.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas. Se exceptúan de esta norma las realizadas en el Centro Cívico Administrativo y de Transporte.

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

- Edificación parcial de parcelas.

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

Se exceptúan de esta norma los Centros Cívico Administrativo y de Transportes, cuyo proyecto de construcción comprenderá toda la parcela.

– Composición de los frentes de fachada. Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al plano de urbanización del proyecto del polígono, ateniéndose a la categoría de las vías de acuerdo con las siguientes normas:

a) En parcelas con fachadas a varias vías, los bloques representativos deberán ubicarse junto a las vías más representativas de acuerdo con el siguiente orden: Vías de tránsito rápido (autovía, autopista y carretera de Madrid-Alicante), vías de penetración, vías de distribución.

La fachada principal se dispondrá dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán diez (10) metros como mínimo, contados a partir de la alineación prevista en las industrias con fachadas a las vías de tránsito y penetración, y de cinco (5) metros a las vías de distribución.

En las industrias de tercera categoría, frontalmente, los bloques representativos se retranquearán seis (6) metros como mínimo respecto a las vías de tránsito y penetración, y tres (3) metros a las vías de distribución.

b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques. El retranqueo permitido con respecto a los salientes será inferior a cinco (5) metros y la edificación será continua.

c) En aquellas partes en que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, con retranqueo mínimo a partir del límite de la parcela de seis (6) metros en las vías de tránsito rápido y de penetración. En el resto, el retranqueo será el establecido en el apartado a).

El tipo de cerca será el que se acompaña como anexo a estas Normas. (Véase cerca tipo polígono industrial Campollano).

Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos podrán destinarse a aparcamientos, a zona verde o ambas. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la administración urbanística actuante velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza, debiendo en todo momento las determinadas como zonas verdes conservar este carácter con una vegetación suficiente y adecuada a estos fines.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

d) Las construcciones que se realicen en los Centros Cívico, Administrativo y de Transportes no tendrán retranqueo frontal.

Soluciones de esquina.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, el cercado se trazará siguiendo la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva con los dos tramos rectos.

Edificación de las parcelas.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de tres (3) metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificaciones deberán retranquearse posteriormente cinco (5) metros como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a tercera categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados admitiéndose paredes medianeras que, hasta tanto no lo sean de otra edificación contigua, tendrán en su acabado exterior el tratamiento de fachada, o bien enfoscado o blanqueado. Tampoco estarán obligadas a retranqueo lateral las parcelas 1-1 a 1-12, zona de apartadero de ferrocarril.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcelas que se establezcan.

No tendrán retranqueos laterales ni posteriores las construcciones de los Centros Cívico-Administrativo y de Transportes.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura de dos (2) metros, sin montantes ni dinteles.

El tipo de cerca será el que se acompaña como anexo a esta Ordenanza.

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

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

b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo cinco (5) metros en calles con salida y visibilidad desde el viario, y tres (3) metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c) La altura máxima del bloque representativo construido en el frente de fachada será de tres (3) plantas.

En las parcelas superiores a los quince mil (15.000) metros cuadrados, la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a quince (15) metros y a veinte (20) metros el retranqueo de las naves que constituyen el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

d) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene limitación.

e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios será igual a la mitad de la altura de la más alta de las edificaciones y nunca inferior a cuatro (4) por cuatro (4) metros.

f) Se permiten semisótanos que podrán destinarse a garajes o almacenes pero no a locales de trabajo ni viviendas.

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

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

g) Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar dos hidrantes cada mil (1.000) metros cuadrados edificados, o fracción, teniendo cada parcela dos (2) como mínimo, salvo las de tercera categoría que podrán tener uno (1) solo si por superficie construida no debieran tener más.

h) Frente mínimo. El frente mínimo será de doce (12) metros.

i) Chaflanes. En todos los cruces de calles (salvo con la carretera N-301), será obligatorio la formación de un chaflán de una longitud mínima de quince (15) metros, y cuarenta (40) centímetros medido desde sus intersecciones con las alineaciones exteriores, salvo que en el plano número 4 de “clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes” del Plan General se señalen diferentes ya sea por longitud o forma.

– Estética de los edificios industriales:

a) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

b) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.



c) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

d) Los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

e) Las construcciones del Centro Cívico Administrativo y de Transportes, en su estética exterior, guardarán uniformidad o coordinación suficiente con los edificios existentes a fin de conseguir la armonía del conjunto.

3. Determinaciones de uso.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se establecen en el título V de estas Normas.

3.1. Uso cualificado: Industrial en todas sus categorías, salvo las insalubres y peligrosas definidas en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre.

3.2. Usos no cualificados.

3.2.1. Usos compatibles.

a) Asociados:

– Residencial: Viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias. En este caso se tolerarán trescientos (300) metros cuadrados construidos de viviendas por cada hectárea de terrenos, como máximo, y una vivienda por instalación industrial.

La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados, ni superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

– Terciario oficinas en todas sus clases.

– Comercial en categorías D, E y F.

– Salas de reunión ligado a la actividad industrial.

– Socio-cultural ligado a la actividad industrial.

b) Complementarios:

– Oficinas en planta baja o inferior (máximo 10 % sup. edificada total).

– Servicios empresariales.

– Garaje en todas sus categorías excepto la 1.

– Sanitario en categoría B.

– Administrativo en categorías A3, B1, B2, B3, C1, C2 y E.

– Salas de reunión categoría a).

c) Autorizables:

– Industrial: (Las nocivas y peligrosas, con la adecuada instalación de medidas correctoras).

– Infraestructuras: Estaciones de servicio en calles de ancho superior a 16 m.

d) Alternativos:

– Oficinas en edificio exclusivo.

– Almacenes en edificio exclusivo.

– Servicios empresariales en edificio exclusivo.

3.3. Usos prohibidos:

– Asistencial.

– Docente.

– Espectáculos y recreativo.

– Hotelero.

– Religioso.

2.2. Grado 2.º Industrial.

1. Definición.

Regula la edificación en zonas industriales que no constituyen polígonos promovidos unitariamente con anterioridad a la aprobación inicial del Plan, en que se combina la propia actividad industrial con otras actividades económicas.

2. Determinaciones de volumen.

a) Alineaciones y rasantes. Serán las indicadas en el plano correspondiente o las que determinen en el planeamiento subordinado que desarrollo en su caso las determinaciones del Plan General.



b) Altura máxima. La altura máxima será de mil cincuenta (1.050) centímetros se exceptúan de esta limitación los elementos singulares que por características específicas del proceso de producción exigieran mayor altura, los edificios de oficinas podrán alcanzar una altura máxima de tres (3) plantas (10,5 metros).

c) Chaflanes. En todos los cruces de calle de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán cuyos extremos estén situados como mínimo a cinco (5) metros del punto de confluencia de las alineaciones exteriores de la edificación.

d) Ocupación máxima. La ocupación máxima de parcela neta será del setenta (70) por ciento de su superficie.

e) Parcela mínima. La superficie mínima de parcela será de quinientos (500) metros cuadrados y sobre ella se contabilizará la ocupación.

f) Edificabilidad. El volumen máximo edificable será el resultado de aplicar una edificabilidad de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado sobre parcela neta.

g) Fachada mínima. La fachada mínima será de doce (12) metros.

h) Retranqueos. Será preceptivo el retranqueo a tres (3) metros a linderos laterales y posteriores de parcela. El retranqueo a lindero frontal será de cinco (5) metros.

Cuando la industria presenta riesgo de incendio, el retranqueo a linderos se elevarán a ocho (8) metros como mínimo.

i) Salientes y vuelos.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en el título V de las presentes Normas.

3.1. Uso cualificado: Industrial en todas las categorías excepto la F.

3.2. Usos no cualificados.

3.2.1. Usos compatibles.

a) Asociados:

– Residencial: Máximo una vivienda vinculada a la instalación en parcelas superiores a 5.000 m² y con sup. máxima de vivienda de 150 m²

– Comercial en categorías A y B.

– Deportivos en categorías 1.1., 2.1. y 2.2.

b) Complementarios:

– Garaje en categorías 2-, 3-, 4-, 5-, 6- y 7- sanitario en categoría B. 1.

– Administrativo en categorías B1, B3, C2 y E.

– Oficina en planta baja 1- o inferior a la baja (máximo 25 % de la superficie total edificada).

c) Autorizables:

– Infraestructuras: Estaciones de servicio en calles de ancho superior a 16 m.

– Industrial categorías E y F en sectores exteriores alejadas del núcleo urbano.

– Almacenes categoría F en sectores exteriores alejadas del suelo urbano.

d) Alternativos:

– Oficinas en edificio exclusivo.

– Almacenes excepto en categoría F.

– Servicios empresariales en edificio exclusivo.

3.3. Usos prohibidos:

– Asistencial.

– Comercial, excepto categorías A y B.

– Docente.

– Espectáculos y recreativo.

– Hotelero.

– Religioso.

– Salas de reunión.

– Socio-cultural.

Grado 3.º. Grandes superficies comerciales, recintos feriales, centros de exposiciones y congresos.



1. Definición.

Se distinguen las siguientes situaciones:

- a) Cuando la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio alimentario, que supere los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta.
- b) Cuando la actividad comercial se desarrolla en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
- c) Cuando la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupaciones de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del apartado anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones de los apartados anteriores.

Con independencia de lo anterior, de acuerdo con el artículo 2, apartado 3 de la Ley 7/1996 de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, se establece la calificación de gran establecimiento. A tenor de lo dispuesto en dicho artículo, tendrán esta consideración, los establecimientos mercantiles que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público, superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

2. Determinaciones de volumen.

Para la autorización de instalación de grandes establecimientos se necesitará que su ubicación esté prevista en algún instrumento de planeamiento de desarrollo en suelo clasificado como urbanizable por este Plan General, y su apertura sujeta a licencia de la comunidad autónoma.

Para la autorización de instalación de grandes superficies comerciales que, por su dimensión no alcancen la consideración de grandes establecimientos, cuyo emplazamiento no esté previsto en las calificaciones de suelo de este Plan General o en alguna de las Áreas de Planeamiento incorporado, en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, la concesión de licencias se someterá previamente al procedimiento de Plan Especial regulado en el título III de estas Normas Urbanísticas. El Plan Especial deberá incluir un Estudio de Impacto que analice la incidencia de la actuación sobre la estructura comercial del sector.

El Plan Especial deberá reflejar las siguientes condiciones:

En cualquier caso la edificabilidad no superará 1,5 m²/m² de parcela y la ocupación máxima permitida será del 70% siendo el máximo número de altura, cuatro (4).

Este tipo de edificios deberá permitir la circulación perimetral de vehículos de emergencia y protección civil para lo cual el retranqueo mínimo de la edificación a cualquier lindero será de 6,00 m con calzada transitable de 5,00 m de ancho.

3. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos se determinan en el título V de las presentes Normas.

Se señalan en el plano n.º 4 “clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria, alineaciones y rasantes” específicamente para cada parcela los usos cualificados.

3.1. Usos cualificados.

- Comercial en todas sus categorías (CO).
- Recintos feriales (RF).
- Exposiciones y congresos (EC).

3.2. Usos no cualificados.

3.2.1. Usos compatibles.

a) Asociados:

Oficinas categoría 2.

b) Complementarias.

- Administrativo.
- Hotelero.
- Salas de reunión.
- Industrial clase almacén.

c) Autorizable

- Espectáculos y recreativo.
- Infraestructuras: Estaciones de servicio.



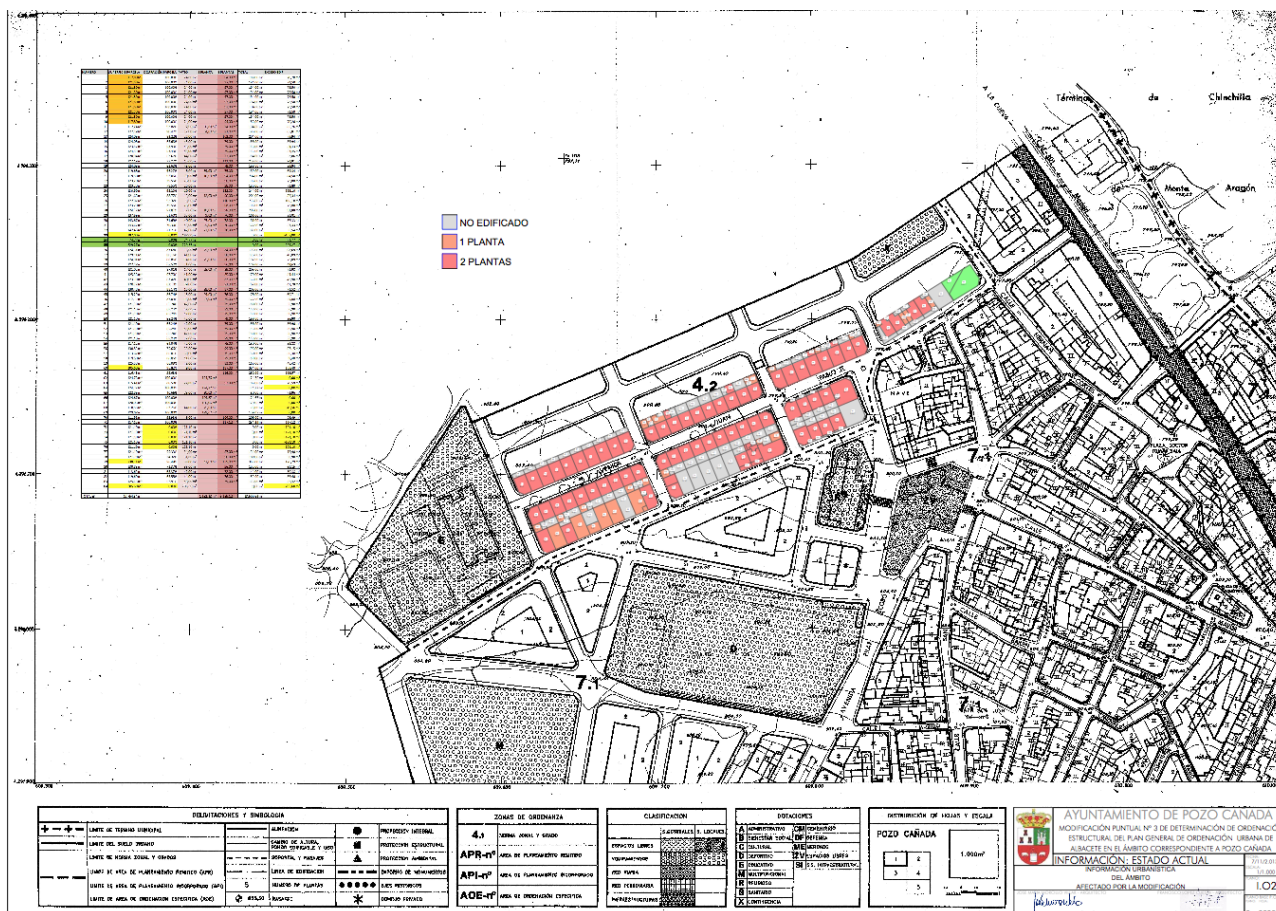
3.3. Usos prohibidos.

– Los restantes.

7.2. Documentación gráfica.

7.2.1. Plano 4 PC-1.

7.2.2. Plano 5 PC-1.



Pozo Cañada, mayo de 2019.

8.925