



BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA

Depósito legal: MU-395/1982

MIÉRCOLES, 9 DE FEBRERO DE 1994

Número 32

Franqueo concertado número 29/5

SUMARIO

I. Comunidad Autónoma

4. Anuncios

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial

Anuncio de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial por el que se publica las normas urbanísticas de la adaptación del P.G.O.U. de Águilas aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento de ese término municipal.

987

II. Administración Civil del Estado

2. Direcciones provinciales de Ministerios

Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. U.R.E. número Tres de Cieza. Notificación de embargo de bienes inmuebles.

1072

Ministerio de Defensa. Gerencia de Infraestructura de la Defensa. Resolución por la que se anuncia subasta pública de la propiedad del Estado, ramo de Defensa, denominada "Parque de automóviles n.º 4 y suministros diversos de la Armada", en Cartagena (Murcia).

1072

Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. U.R.E. número Tres de Cieza. Notificación de embargo de bienes inmuebles.

1072

Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. U.R.E. número Tres de Cieza. Notificación de embargo de bienes inmuebles.

1073

Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. U.R.E. 30/05 de Murcia. Notificación de embargo de bienes inmuebles.

1073

III. Administración de Justicia

De lo Social número Dos de Murcia. Autos 1.360/93.

1074

De lo Social número Cinco de Murcia. Autos en acción sobre despido.

1074

De lo Social número Dos de Murcia. Proceso 1.149/93.

1074

Primera Instancia número Treinta y Uno de Madrid. Autos 2.942/92.

1075

Sala de lo Contencioso Administrativo de Murcia. Recurso 1.367/93.

1076

Sala de lo Contencioso Administrativo de Murcia. Recurso 1.698/93.

1076

Sala de lo Contencioso Administrativo de Murcia. Recurso 1.697/93.

1076

Sala de lo Contencioso Administrativo de Murcia. Recurso 1.680/93.

1076

IV. Administración Local

LORCA. Padrón del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

1077

BLANCA. Solicitadas cancelación de avales.

1077

ALHAMA DE MURCIA. Solicitada cancelación de garantía por don Damián Muñoz García.

1077

CARTAGENA. Licencia para exposición y venta de muebles, en Cuesta Blanca.

1077

BULLAS. Expediente modificación Ordenanzas Fiscales 1994.

1078

ALHAMA DE MURCIA. Corrección de error al edicto número 893.

1079

TOTANA. Licencia para café-bar en Plaza Balsa Vieja, bajo comercial, número 3.

1079

V. Otras disposiciones y anuncios

Comunidad de Regantes Riegos Medios del Segura. Archena. Convocatoria a Junta General Ordinaria.	1080
Junta de Galicia. Consejería de Ordenación del Territorio y Obras Públicas. Delegación provincial de Pontevedra. Jefatura provincial de Transportes. Notificación de denuncia PO-01432-0-93.	1080
Comunidad de Regantes de Benablón (En formación). Proyectos de Ordenanzas y Reglamentos de esta Comunidad.	1080

TARIFAS

<u>Suscripciones</u>	<u>Ptas.</u>	<u>3% IVA</u>	<u>Total</u>		<u>Números sueltos</u>	<u>Ptas.</u>	<u>3% IVA</u>	<u>Total</u>
Anual	23.312	699	24.011		Corrientes	103	3	106
Aytos. y Juzgados	9.512	285	9.797		Atrasados año	130	4	134
Semestral	13.502	405	13.907		Años anteriores	165	5	170

Edita e Imprime: Imprenta Regional
Gerencia y Administración: Calle Pinatar, 6
(Polígono Cánovas) Teléfono 34 33 00



Consejería de Hacienda y Administración Pública
Depósito Legal: MU - 395/1982
30010 - MURCIA

I. Comunidad Autónoma

4. Anuncios

Consejería de Política Territorial y Obras Públicas
Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial

654 ANUNCIO de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial por el que se publica las normas urbanísticas de la adaptación-revisión del P.G.O.U. de Águilas aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento de ese término municipal.

Mediante Orden Resolutoria de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de 10 de agosto de 1993, se aprobó parcialmente la adaptación-revisión del P.G.O.U., de Águilas en lo que afecta al suelo urbano y suelo urbanizable programado en régimen transitorio y común en sectores de ensanche de casco. Asimismo, se suspendía el Plan en aquellos sectores que se habían introducido determinaciones y deficiencias que se consideran sustanciales y que afectan al Suelo Urbanizable Programado de régimen común sectores turísticos o de costa, Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable ya que debían de someterse a información pública y elevarse nuevamente para aprobación definitiva de esta Consejería.

La citada Orden se publicó íntegramente en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia", de 6 de septiembre de 1993 y se notificó individualmente a todos los alegantes que ascendió a un número de 400 aproximadamente.

Por otra parte, esta Administración señaló en la Orden que, una vez sometidos a información pública por el Ayuntamiento los sectores suspendidos, se elevaría por este Ayuntamiento un Texto Refundido final de la Adaptación-Revisión para la aprobación, en su totalidad, por la Consejería que sería objeto de la correspondiente publicación a los efectos previstos en el artículo 70 de la Ley de Bases de Régimen Local.

No obstante lo anterior, habiendo transcurrido los cuatro meses otorgados por la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas para la elevación por el Ayuntamiento del Texto Refundido y en la medida que se han producido interpretaciones tendentes a la no aplicación de la nueva normativa y, en aras a la protección del interés público urbanístico, esta Dirección General publica las Normas Urbanísticas de la Adaptación-Revisión del P.G.O.U., aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Águilas.

Estas Normas Urbanísticas serán de aplicación en lo no modificado por la Orden Resolutoria de la Consejería de fecha 10 de agosto de 1993, publicada en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia", de 6 de septiembre de 1993, cuyas determinaciones y subsanación de deficiencias entraron en vigor a partir de su publicación.

Murcia, a 10 de enero de 1993.—El Director General de Urbanismo y Planificación Territorial, **Rafael Martínez-Campillo García**.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA NORMATIVA URBANISTICA

TITULO 1: GENERALIDADES: AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.—Naturaleza.

El presente documento constituye la Normativa Urbanística integrante del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Águilas, de acuerdo con el artículo 72.4 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio).

Artículo 2.—Ambito.

La Normativa Urbanística determina el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo comprendido en el municipio de Águilas; regula su uso y todas las actuaciones urbanísticas y edificatorias que se proyecten o realicen, tanto públicas como privadas.

Artículo 3.—Vigencia.

El PGOU tiene una vigencia indefinida desde la fecha de publicación de su Aprobación Definitiva, sin perjuicio de las revisiones y modificaciones a las que pueda estar sometido en virtud de esta misma Normativa.

Artículo 4.—Aplicación e Interpretación de la Normativa.

1.- La aplicación e interpretación de esta Normativa, corresponde al Ayuntamiento. La Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, así como la Legislación de Régimen Local, serán de aplicación subsidiaria.

2.- Como norma general y siempre que sobre un determinado tema existan limitaciones distintas, será efectiva la más restrictiva de ellas.

Artículo 5.—Legislación ulterior.

La presente Normativa, en cuanto a los Organos o Entes actuantes, sus competencias y, en general, al propio contenido de las materias que regula queda supeditada a la legislación dictada con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU que sea de aplicación.

Artículo 6.—Revisión del PGOU.

1.- Se entiende por Revisión del PGOU la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio ordenado, motivados por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias, de carácter demográfico, administrativo-institucional, económico u otras que justifiquen variaciones en la clasificación del suelo previamente adoptada y que incidán sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento

de la capacidad del Plan.

2.- Además de lo establecido con carácter general en los art. 126 y 127 de la Ley del Suelo y concordantes del RP, procederá la Revisión del PGOU cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando éste resulte sustancialmente afectado por determinaciones de una figura de planeamiento vinculante de ámbito nacional, supraprovincial, provincial o comarcal, que hagan necesaria la revisión.

b) Cuando la evolución del desarrollo turístico difiera notablemente de las previsiones contenidas en el PGOU haciendo aconsejable, en consecuencia, la adopción de un modelo distinto de asentamientos en la franja costera.

c) Cuando lo demande alguna necesidad de tipo dotacional o infraestructural que no pueda ser satisfecha dentro del presente Planeamiento ni por una modificación del mismo.

d) Cuando se hayan formulado y aprobado las figuras de planeamiento que desarrollen el suelo clasificado como urbanizable programado y no programado correspondientes a alguno de los usos principales residencial en el núcleo capital o residencial turístico en la costa y se encuentren aquéllas ejecutadas en más de un 75% de su edificabilidad.

3.- Cuando las circunstancias lo exigieren, y aún no estando en ninguno de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá solicitar del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el acuerdo de Revisión del PGOU.

4.- El procedimiento de Revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formación del PGOU.

Artículo 7.—Modificación del PGOU.

1.- La alteración de las determinaciones del PGOU cuando no queden incluidas dentro de los supuestos de Revisión, serán consideradas como modificaciones, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

2.- No se considerarán modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones o modificaciones puntuales originadas por la simple concreción de la documentación gráfica o normativa del PGOU, necesaria para el desarrollo del mismo a través de figuras de Planeamiento de rango menor.

b) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales que desarrollen y detallen aspectos parciales de la presente Normativa.

c) Las adiciones de elementos del listado de edificios protegidos.

3.- Se requerirán los medios de aprobación que prevén los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento, cuando en la modificación concorra alguna de las circunstancias en ellos citados, teniendo en cuenta las modificaciones operadas en dichos artículos por la Ley de Bases de Régimen Local (art. 47.3) y la Ley 5/86 reguladora de la distribución de competencias en materia de urbanismo de la Co-

munidad de la Región de Murcia en cuanto a órganos competentes y procedimiento.

4.- La modificación de cualquiera de los elementos del PGOU se sujetará a las mismas disposiciones que su formulación.

Artículo 8.—Revisión y Modificación del Programa de Actuación.

El Programa de Actuación del PGOU será revisado periódicamente cada cuatro años desde la fecha de vigencia del mismo y, en cualquier caso, en los supuestos siguientes:

a) Cuando al cierre de cada ejercicio anual, se detecte una desviación entre la inversión realizada y la prevista, que comprometa el cumplimiento de las determinaciones del Programa para los años siguientes.

b) Cuando por ejecución de obras, otras actuaciones o aplicación de inversiones no programadas del Ayuntamiento, Administración Autonómica o Central, queden sustancialmente alteradas las determinaciones del Programa.

TITULO 2: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9.—Agentes actuantes.

1.- La dirección del desarrollo del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Aguilas, sin perjuicio de la intervención de otros órganos de las Administraciones Central y Autonómica y de los particulares en la forma que establecen la legislación urbanística y estas Normas.

2.- El Programa de Actuación determina la vinculación de los distintos agentes urbanísticos a cada una de las Actuaciones programadas del Plan y señala las respectivas responsabilidades en la redacción de los instrumentos de Ordenación, Gestión y Ejecución del mismo, estableciendo en cada caso su participación en la obtención de suelo y construcción de las obras de infraestructura y edificación de los Sistemas Generales y Sectoriales del Plan.

3.- El incumplimiento de las determinaciones del Programa por parte de los Agentes Urbanísticos facultará al Ayuntamiento para establecer las oportunas Revisiones o Modificaciones, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes o pérdida de derechos urbanísticos que tal incumplimiento comporten.

Artículo 10.—Instrumentos de desarrollo del PGOU.

Cualquier actuación en desarrollo de las determinaciones del PGOU queda regulada a través de alguna de las siguientes clases de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

CAPITULO 2 INSTRUMENTOS DE ORDENACION DEL PGOU

SECCION 1. Generalidades.

Artículo 11.—Objeto y tipos.

Los instrumentos de Ordenación desarrollan y detallan las determinaciones del Plan General en las diferentes clases de suelo, pudiendo tener el carácter de figuras de Plancamiento o figuras de normativas. Se prevén los siguientes tipos:

- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- *-Programas de Actuación Urbanística.
- Normas y Ordenanzas Especiales y Catálogos.

Artículo 12.—Avances.

1.- Previamente a la tramitación de cualquiera de las figuras de planeamiento citadas en el artículo anterior o de su modificación, será preceptiva la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Avance.

2.- Los Avances deberán contener una memoria en la que se describan los objetivos y criterios de ordenación o reglamentación propuesta, a la que se acompañará la documentación gráfica precisa para definir sintéticamente las características de la actuación.

SECCION 2. Planes Parciales.**Artículo 13.—Objeto.**

Toda actuación de edificación o urbanización en terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanística aprobado, requerirá previamente la redacción de un Plan Parcial.

Artículo 14.—Ámbito.

1.- Los Planes Parciales que desarrollen el PGOU en el suelo urbanizable programado, se redactarán para la ordenación de un sector o Sectores completos de los definidos en el propio Plan General, ajustándose a las Normas particulares que establece esta Normativa para cada uno de ellos.

2.- Los Planes Parciales que desarrollen Programas de Actuación Urbanística deberán tener como ámbito mínimo el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho Programa.

Artículo 15.—Contenido. Determinaciones y Documentación.

Los Planes Parciales deberán contener como mínimo las determinaciones y documentación que se establecen en el art. 83 de la Ley del Suelo Y Capítulo V del Título I del RP y se ajustarán en todo caso a las condiciones particulares de los respectivos sectores, fijadas en Título 8 de la presente Normativa Urbanística.

SECCION 3 Planes Especiales.**Artículo 16.—Planes Especiales previstos.**

El presente PGOU señala los diferentes Planes Especiales a redactar en las distintas clases de suelo, así como las determinaciones y directrices básicas que deben de cum-

plir, en coordinación con los objetivos fundamentales del PGOU.

Artículo 17.—Desarrollo de Sistemas Generales mediante Planes Especiales.

Asimismo, los Sistemas Generales se definirán y programarán mediante esta figura de Planeamiento.

Artículo 18.—Otros Planes Especiales.

Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia y su coherencia con los objetivos generales del PGOU, podrán redactarse otros Planes Especiales para la conservación y ordenación de recintos y conjuntos arqueológicos y artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, infraestructuras de núcleos o finalidades análogas a las expuestas.

Artículo 19.—Contenido, determinaciones y documentación.

1.- Los Planes Especiales, se redactarán de acuerdo con los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento y con lo que específicamente se establezca en las Normas Particulares para los expresamente previstos en el PGOU.

2.- Los Planes Especiales no podrán modificar la clasificación del suelo, ni ninguna de las previsiones que establece el presente Plan. Sólo se autorizarán modificaciones de la Normativa de usos, siempre que supongan un aumento de las dotaciones urbanísticas y equipamientos y estén debidamente razonadas.

SECCION 4. Estudios de Detalle.**Artículo 20.—Objeto.**

1.- Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con las determinaciones y limitaciones del artículo 65 del RP, en el marco de las determinaciones establecidas en el PGOU y Planes Parciales con las siguientes finalidades:

a) Señalar y reajustar alineaciones y rasantes o concretar éstas con las limitaciones establecidas en el art. 7.2 de estas Normas.

b) Ordenar volúmenes con sujeción a lo que las figuras de rango superior establezcan en cuanto a ocupación, alturas y densidades máximas.

c) Pormenorizar la ubicación de los usos del suelo con sujeción al Planeamiento de rango superior, en el ámbito que para ellos se señala.

2.- En ningún caso los Estudios de Detalle podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Artículo 21.—Estudios de Detalle de carácter obligatorio.

Será preceptiva la presentación de un Estudio de Detalle con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia de edificación, en los siguientes casos.

a) En los supuestos que se citan en los apartados a) y

b) del art. 65.1 del R.P.

b) En los contemplados en los arts. 469 y 473 de la presente normativa.

c) En la Ordenanza de Edificación Abierta en suelo urbano; cuando así quede reflejado en los planos de ordenación y, en general, cuando la actuación prevea la creación de dos o más bloques de edificación separados entre sí y cuando se proyecten dentro del solar vías de comunicación interiores para proporcionar acceso a los edificios.

d) Cuando se planteen problemas de adaptación de la nueva edificación con construcciones colindantes existentes, tales como yuxtaposición o simple proximidad de tipologías de edificación diferentes, ocultación de medianerías, etc.

Artículo 22.—Contenido, determinaciones y documentación.

Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la Documentación que en esta Normativa a los previstos en el PGOU.

SECCION 5. Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 23.—Objeto.

La ordenación de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará mediante Programas de Actuación Urbanística, cuya redacción y aprobación será preceptiva para la homologación de esos terrenos como programados.

Artículo 24.—Determinaciones.

Los programas de Actuación Urbanística se atenderán a las disposiciones generales que se establecen en el art. 71 del RP y contendrán las determinaciones que se estipulan en el art. 72 del mismo texto legal.

Artículo 25.—Ámbito.

El ámbito mínimo de planeamiento a considerar en los Programas de Actuación Urbanística será el de una unidad urbanística integrada, tal como se define en el art. 71.2 del RP y, en todo caso, se atenderá a lo dispuesto en Título 8 Capítulo 4 de estas Normas.

Artículo 26.—División de los PAU en sectores.

El Programa de Actuación Urbanística fijará el o los Planes Parciales que deberán desarrollarlo.

Artículo 27.—Documentación.

1.- Los PAU contendrán como mínimo la documentación que se señala en el art. 74 del Reglamento de Planeamiento.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir en cada caso, la documentación complementaria que entienda necesaria y que justifique que la actuación no provoca impactos negativos de cualquier orden no tolerables en el medio natural o urbano.

SECCION 6. Normas y Ordenanzas Especiales y Catálogos.

Artículo 28.—Normas Especiales de Protección.

1.- Con los fines establecidos en el art. 78.3 del RP y cuando no sea necesaria la redacción de un Plan Especial, podrán dictarse Normas Especiales de Protección en desarrollo de las determinaciones del PGOU o como complemento de éstas, para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos, y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles en su carácter.

2.- Su tramitación será la misma que la establecida en esta Norma para los Planes Especiales.

Artículo 29.—Ordenanzas Complementarias.

1.- El Ayuntamiento podrá dictar Ordenanzas Complementarias que regulen aspectos específicos en relación con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, actividades, condiciones de competencia, en desarrollo de las determinaciones y objetivos del PGOU.

2.- Su tramitación y posterior aprobación corresponde al Ayuntamiento de Aguilas según las competencias atribuidas por la legislación vigente.

Artículo 30.—Catálogos.

1.- Con independencia de los que puedan contener los Planes Parciales o Especiales, cuya tramitación y aprobación será simultánea a una de las figuras de planeamiento a las que se asocian, el Ayuntamiento podrá establecer de oficio o a instancia de otros Organismos Competentes, Catálogos de conjuntos, edificios, elementos o espacios naturales protegidos, con expresión de las limitaciones de uso o actuaciones que tal protección comporte.

2.- Su aprobación, previo sometimiento al régimen de publicidad que se establece para el Planeamiento Parcial y Especial, corresponde al Consejero de Política Territorial y Obras Públicas, previo informe del Consejo Asesor de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, en su caso, de otros Organismos competentes por razón de la materia, de conformidad con el punto 9 del Art. 40 de la Ley 5/86 de 23 de Mayo.

CAPITULO 3 INSTRUMENTOS DE GESTION DEL PGOU

SECCION 1. Generalidades.

Artículo 31.—Condiciones generales de gestión.

Las actuaciones urbanísticas que, en ejecución de las determinaciones del PGOU sean necesarias en el suelo urbano y urbanizable programado, se realizarán previa delimitación de Unidades de Ejecución y con el pertinente señalamiento del sistema de actuación, en los casos y condiciones señaladas en el art. 144 de la Ley del Suelo y concordantes del RGU, al objeto de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios que la actuación comporte.

Artículo 32.—Actuaciones aisladas y Sistemas Generales.

1.- Las actuaciones aisladas en suelo urbano que, por su significación puntual y carácter específico no puedan ser

asignadas a Unidades de Ejecución, se ejecutarán mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y con sujeción al procedimiento establecido por la Ley de Expropiación Forzosa y el título V de la Ley del Suelo.

2.- La ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, podrá efectuarse mediante este procedimiento, de acuerdo con lo señalado en el art. 206 de la Ley del Suelo.

Artículo 33.—Procedimientos de gestión no reglados.

1.- Los Convenios urbanísticos que tienen por objeto la obtención de suelo público y que se incorporan como determinaciones del PGOU, deberán ser elevados a Documento Público en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de éste.

2.- Podrá prescindirse o suprimirse las unidades de ejecución y sus respectivos sistemas de actuación previamente fijados en el PGOU u otros instrumentos que lo desarrollen, si mediante acuerdo entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados que no sea lesivo para terceros, pueden establecerse convenios urbanísticos que tengan como resultado la consecución de los objetivos previstos en esa determinada actuación, sin que el cambio en el procedimiento de gestión suponga modificaciones del PGOU o Planes Parciales o Especiales respectivos.

3.- Este procedimiento mediante convenio no sujeto a los sistemas de actuación reglados (expropiación, cooperación o compensación), podrá seguirse en actuaciones que no tengan fijada previamente delimitación de Unidad de Ejecución en suelo urbano, no siendo en tal caso de aplicación el art. 146 de la Ley del Suelo.

Artículo 34.—Delimitación de Unidades de Ejecución.

1.- Cuando el PGOU no delimite las Unidades de Ejecución o sea procedente la modificación de las ya delimitadas, siempre que no se esté en el supuesto establecido en el apartado 3 del artículo anterior, se establecerá con el procedimiento señalado en el art. 146 de la Ley del Suelo.

2.- Será posible la delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano en superficies especialmente discontinuas, siempre que se cumplan las condiciones del apartado 2 del art. 144 de la LS o sea posible en cualquier caso la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios.

3.- El Ayuntamiento podrá exigir que los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle contengan la delimitación de Unidades de Ejecución que hagan posible su gestión.

Artículo 35.—Urbanizaciones aprobadas y en curso de ejecución.

Se estará a lo dispuesto en los arts. 50 y 51 de la Ley 12/1986 de 20 de Diciembre, de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia.

SECCION 2. Sistemas de Actuación.

Artículo 36.—Procedimientos reglados.

1.- Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso.

2.- Le son de aplicación los criterios previstos en el Cap. II del título IV de la Ley del Suelo.

3.- Si el sistema de actuación no queda establecido en el presente PGOU o en los Planes que lo desarrollen, se determinará cuando se delimite unidad de ejecución y, en todo caso, según el procedimiento establecido en el art. 38 del RGU.

Artículo 37.—Sistema de Compensación.

1.- El sistema de compensación tiene por objeto, conforme a lo establecido en el art. 157 del RGU, la gestión y ejecución de la urbanización de una Unidad de Ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, quienes habrán de constituirse en Junta de Compensación.

Esta deberá constituirse mediante escritura pública en el plazo de dos meses desde la aprobación de sus Bases y Estatutos y deberá presentar el Proyecto de Compensación dentro de los ocho meses a contar desde su constitución formal.

2.- Se entenderán incluidos en la Junta de Compensación los propietarios afectados por sistemas generales que, aun siendo exteriores a la Unidad, sean asignables a ella.

3.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en los Art. 162 a 170 de la L.S. y en el Capítulo II del Título V del RGU.

Artículo 38.—Sistema de Cooperación.

1.- En el sistema de cooperación, conforme se establece en los art. 162 a 170 de la L.S. y en el Art. 186 del RGU, los propietarios de la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria, ejecutando el Ayuntamiento las obras de urbanización, cuyos costes serán a cargo de los propietarios afectados.

2.- Salvo en los supuestos contemplados en el art. 73 del RGU, para la aplicación del sistema de cooperación será necesaria la redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

3.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III del Título V del RGU.

Artículo 39.—Sistema de expropiación.

1.- Para la realización de los sistemas generales o algunos de suselementos, de actuaciones aisladas en suelo urbano y para la urbanización de Unidades de Ejecución, el Ayuntamiento podrá adquirir por expropiación el suelo en áreas previamente delimitadas, procediendo a la ejecución de las obras necesarias.

2.- En cada caso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título V del RGU, y los Art. 161 a 176 de la L.S.

SECCION 3. Reparcelaciones y Parcelaciones Urbanísticas.

Artículo 40.—Reparcelaciones.

1.- Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2.- Las excepciones al trámite de reparcelación, compensaciones económicas sustitorias, procedimiento, contenido y competencias, se regulan en el Título III del RGU.

3.- El Proyecto de Reparcelación se ajustará a lo establecido en el Art. 166 de la L.S. y en los art. 82 al 84 del RGU, debiéndose reseñar el destino urbanístico de cada parcela y justificar la inexistencia de parcelas cuyas dimensiones las hagan inedificables.

Artículo 41.—Parcelaciones urbanísticas.

1.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el Planeamiento Urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

3.- Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia.

4.- En cualquier caso, se adoptarán las medidas de prevención y garantías que se establecen sobre la escrituración y registro de parcelas en la Ley 12/1986 sobre Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia.

Artículo 42.—Indivisibilidad.

1.- Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente Plan en suelo urbano y no urbanizable y en el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas que sean iguales o menores a las mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con los fines señalados en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su superficie, cuando se construyera el correspondiente a toda su superficie, o en el caso de que se edificara en proporción menor, la proporción del exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2.- En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones que anteceden.

CAPITULO 4 INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PGOU**SECCION 1. Generalidades.****Artículo 43.—Objeto.**

La definición de las obras de construcción o de cualquier otra actuación que comporte la implantación, eliminación o transformación física de cualquier elemento en desarrollo de la ejecución del PGOU, requerirá la redacción y presentación de un Proyecto Técnico, como requisito indispensable para la solicitud de la preceptiva licencia.

Artículo 44.—Clases.

Se establecen las siguientes clases de proyectos técnicos:

- Urbanización.
- Edificación.
- Otras obras.

Artículo 45.—Contenido.

Los proyectos técnicos contendrán la documentación suficiente que permita una correcta definición de la actuación que se pretende realizar y, sin perjuicio de las excepciones que se determinan en estas Normas para la tramitación abreviada de los mismos cuando haya lugar y de los documentos complementarios que sean requeridos en casos específicos constará básicamente de:

a) Memoria con una descripción de la actuación, objeto, naturaleza, características y especificaciones técnicas de la misma con una justificación de su adecuación a la normativa que le sea de aplicación.

b) Planos que la sitúen y definan geométricamente.

c) Estado de Mediciones, Presupuesto con una descripción suficiente de las unidades a ejecutar.

d) Cuando se trate de edificios de más de 500 m² construidos o con más de tres plantas, habrá de aportarse estudio geotécnico del terreno, expedido por laboratorio homologado.

-Esta exigencia se entiende desde el punto de vista formal y, en ningún caso, supone control técnico sobre el contenido de los proyectos presentados.

Artículo 46.—Titulación y visado.

Los proyectos, deben, en todo caso, venir suscritos por técnico competente y con el correspondiente visado colegial o visto bueno de la oficina supervisora del organismo de la Administración que lo promueva, siendo de aplicación lo contenido en los art 46 al 50 del R.D.U.

Artículo 47.—Licencias.

Las licencias se entenderán concedidas a cada actuación en los términos que definan los respectivos proyectos que sirvieron para su tramitación, entendiéndose que las alteraciones de las especificaciones contenidas en ellos en el transcurso de la realización de las obras, deberán someterse

a autorización municipal, salvo que dichas alteraciones se refieran a especificaciones constructivas sobre las que no se haga advertencia expresa en las condiciones particulares de la licencia y no contenidas en el propio proyecto o sin incidencia en las materias o condiciones reguladas a estas Normas.

No obstante cuando se trate de cuestiones de detalle se podrá conceder licencia condicionada al ajuste de algún aspecto del proyecto, considerándose a los efectos anteriores que estas condiciones forman parte integrante de la actuación autorizada.

En la licencia se fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización conforme a y con los efectos previstos en los art. 35 y 36 de la L.S.

En las actuaciones asistemáticas la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los Art. 187 a 190 de la L.S.

SECCION 2. Proyectos de Urbanización.

Artículo 48.—Objeto.

1.- Los proyectos de urbanización definen las obras de infraestructura viaria, acondicionamiento de espacios libres y servicios, en desarrollo de las propias determinaciones del PGOU y de los Planes Especiales en el suelo urbano, de los Planes Parciales en suelo urbanizable conforme a lo previsto en el art. 67 del R.P.

2.- Las prescripciones de esta sección serán de aplicación a las obras de urbanización de los sistemas generales cuando no contradigan lo estipulado en el Título 10 Capítulo I que regula su régimen.

Artículo 49.—Obras de urbanización.

Los proyectos de urbanización comprenderán total o parcialmente en su caso las obras de:

- a) Excavación y movimiento de tierras.
- b) Pavimentación y señalización de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- c) Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios en su caso.
- d) Alcantarillado para la evacuación de las aguas pluviales y residuales y su depuración, en su caso.
- e) Distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público.
- f) Red de canalización telefónica, conducción de gas o cualquier otra que se estime necesaria, si el Plan Parcial no justifica expresamente la no procedencia de estos servicios, a tenor de lo establecido en el art. 53.2 del RP.
- g) Galerías de servicios para la canalización conjunta de varias redes de infraestructura citadas.
- h) Jardinería en el sistema de espacios libres.

i) Las obras de enlace de estos servicios con los generales de la ciudad, acreditando que éstos tienen capacidad suficiente.

Artículo 50.—Características de las obras.

Las características mínimas de los servicios anteriormente enumerados, se ajustarán a las Normas generales correspondientes, incluidas en el Capítulo 6 del Título 5 y a las particulares que le sean de aplicación.

Artículo 51.—Ambito.

Los proyectos de urbanización que desarrollen las determinaciones de un Plan Parcial o Especial, tendrán como ámbito mínimo el de una de las Unidades de ejecución del Plan.

Artículo 52.—Contenido específico.

1.- Los proyectos de urbanización contendrán la documentación que se establece en el art. 69 del RP, a la que se añadirá un Plan detallado de las obras desagregado en capítulos y fases si las hubiera.

2.- La documentación gráfica se presentará a una escala tipo mínima 1:1000, excepto si por los servicios técnicos municipales se considera que, en ámbitos de gran extensión superficial, otras escalas más reducidas procuran una definición aceptable de las obras a realizar.

3.- Los planos señalarán los espacios libres y otras áreas de uso público o privado que queden afectados por las obras.

Artículo 53.—Normas, Ordenanzas y Pliegos de Condiciones.

El Ayuntamiento podrá redactar y aprobar Normas, Ordenanzas Especiales y Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Administrativas en desarrollo de las determinaciones del PGOU y de acuerdo con lo establecido en los arts. 48 a 52 de la presente Normativa, al objeto de uniformar criterios de diseño, tipificar especificaciones técnicas y reglamentar la tramitación de los proyectos de urbanización.

SECCION 3. Proyectos de Edificación.

Artículo 54.—Objeto y clases.

Los proyectos de edificación definen las obras a realizar sobre edificios existentes o para las construcciones de nueva planta. Se dividen, en función del carácter y grado de intervención, en las siguientes clases:

- a) Obras de demolición.
- b) Obras sobre edificios existentes.
- c) Obras de nueva edificación.

Artículo 55.—Condiciones comunes a todos los Proyectos de edificación.

1.- Son de aplicación los art. 45 y 46 de la presente Normativa, debiendo presentarse la documentación técnica

definida como Proyecto Básico (RD 2512/1977 de 17 de Junio). En todo caso no podrá concederse licencia de obras sin la presentación del proyecto de ejecución.

2.- En la memoria se justificará expresamente la adecuación del proyecto a las Normas Generales que señalan las condiciones de la edificación y de los usos y las particulares que, según la clasificación y calificación del suelo, sean de aplicación.

En hoja aparte y al objeto de facilitar el visado del proyecto, se consignarán los anteriores datos de forma abreviada.

Artículo 56.—Obras de demolición.

1.- Las obras de demolición se dividen en:

a) Obras de demolición parcial, cuando se trate de eliminar algunos elementos constructivos de la edificación. Estas obras son previas y pueden estar asociadas a las de restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración a las que se refiere el artículo siguiente; o a las de ampliación del art. 59.

b) Obras de demolición total, cuando se pretenda la eliminación total de la edificación y son previas a las obras de reedificación a las que se refiere el citado art. 59.

2.- Los proyectos de demolición aportarán la documentación gráfica necesaria que describa el edificio o parte de él que se pretenda demoler.

3.- En la memoria se hará referencia expresa a la no afección del edificio, partes o elementos adosados a él como protegidos y se justificará que el procedimiento de ejecución de las obras no afecta negativamente a edificaciones colindantes.

4.- Cuando no exista solución de continuidad entre la demolición total o parcial de un edificio y las obras de reconstrucción, el proyecto de demolición podrá integrarse en el de éstas, definiendo sus unidades en capítulo aparte. En este caso deberá indicarse claramente, bien en el título del proyecto o bien en la definición del objeto del proyecto, que se incluyen las obras de demolición de la edificación existente.

Artículo 57.—Obras sobre edificios existentes.

Quedan incluidas en esta clase aquellas que, actuando sobre parte o la totalidad del edificio, no supongan aumento de volumen u ocupación en planta. Pueden ser de los siguientes tipos:

a) Obras de Conservación, son aquellas tendentes a mantener el edificio en las condiciones funcionales, de salubridad y ornato para su correcto uso. Se incluyen en éstas las de pinturas de paramentos interiores y exteriores, reparación y sustitución de pavimentos, carpinterías y cerrajerías, reparación de las instalaciones y elementos comunes que impliquen sólo sustituciones puntuales, reparaciones de las instalaciones interiores, etc.

b) Obras de Restauración, son aquellas tendentes a reparar, reponer o reproducir en un edificio sus elementos

constructivos o compositivos para restituir su estado original, sin aportaciones de nuevo diseño, pudiendo afectar a sus elementos estructurales o instalaciones cuando se trate de asegurar la estabilidad del edificio y su utilización en condiciones funcionales.

c) Obras de Consolidación, son las tendentes a asegurar la estabilidad del edificio, afectando a sus elementos estructurales que pueden ser sustituidos, reforzados o tratados incluso con elementos de nuevo diseño, pero sin que ello altere los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (cajas de escalera, patios, distribuciones, etc).

d) Obras de Rehabilitación, son las tendentes a adecuar la edificación a unas mejores condiciones funcionales y de salubridad (instalaciones generales, cubiertas, fachadas, etc.), pudiendo afectar a la redistribución interior pero no a las partes estructurales del edificio (excepto forjados) ni a los elementos compositivos de sus fachadas. Se incluyen en este tipo la puesta en uso de espacios bajo cubierta; la apertura de patios y huecos para adaptarse a las condiciones higiénicas de las Normas; la cubrición de patios cuando lo permitan las condiciones de edificabilidad y el cerramiento o cubrición de terrazas cuando respondan a un proyecto integral y no lo impidan las condiciones estéticas de la zona.

e) Obras de Reestructuración, son las tendentes a la redistribución y organización arquitectónica total del edificio, pudiendo afectar incluso a sus partes estructurales, pero manteniendo las fachadas exteriores. Suponen el máximo grado de rehabilitación de la edificación.

Artículo 58.—Condiciones de los Proyectos sobre edificios existentes.

1.- La memoria del Proyecto describirá detalladamente la naturaleza de las obras, el tipo de éstas según la clasificación del artículo anterior, su destino y uso y la adecuación a la normativa urbanística y técnica vigentes.

2.- La documentación gráfica del Proyecto incluirá:

a) Plano de situación del inmueble sobre una base cartográfica 1:1000, o mayor.

b) Planos de planta, alzados y secciones del estado anterior y final del edificio o partes afectadas a la misma escala.

c) Planos de instalaciones, estructura y elementos constructivos.

3.- Cuando las obras afecten a la apariencia exterior del edificio, el proyecto deberá aportar la documentación fotográfica necesaria que permita establecer la comparación entre el estado inicial y final en lo que a forma, color o materiales aportados se refiere.

4.- El Ayuntamiento podrá eximir o establecer procedimientos abreviados de licencia para las Obras de Conservación; y reducir o simplificar las condiciones de presentación de los Proyectos en los demás tipos de obra, cuando por su naturaleza éstos puedan ser descritos con menor documentación. Asimismo, podrá suprimir las exigencias a las que se refiere el art. 46 sobre titulación técnica y visado cuando no lo impida la legislación vigente.

Artículo 59.—Obras de nueva edificación.

1.- Quedan incluidas en esta clase, los siguientes tipos:

a) Obras de ampliación, las que suponen incremento de volumen o superficie construida, por aumento del número de plantas o superficie de las existentes.

b) Obras de nueva planta, por reedificación de construcciones demolidas íntegramente o por edificación en solares vacantes en el momento de aprobación del PGOU.

2.- Condiciones de los proyectos:

- Serán de aplicación lo establecido en el art. 58, puntos 1 y 2.

- Cuando las obras se refieran a proyectos de ampliación, se aportarán planos que definan pormenorizadamente el edificio existente incluyendo descripción fotográfica del mismo, en forma tal que pueda establecerse una fácil comparación entre el estado inicial y final del mismo.

SECCION 4. Otras obras.**Artículo 60.**—Definición.

Quedan incluidas en esta clase las obras no contempladas en artículos anteriores y que, a título indicativo, se relacionan.

1.- Obras permanentes.

a) Obras de infraestructura o acondicionamiento de terrenos y espacios libres públicos o privados no integradas en los proyectos de urbanización total o parcial o en los de edificación a los que se refieren los art. 48 y 54, como pequeñas y grandes obras de paso, muros de contención, movimiento de tierras, tratamiento de jardinería, etc.

b) Obras de construcción o instalación de elementos de servicios, mobiliario urbano y ornato de la vía pública, como marquesinas exentas; monumentos, placas conmemorativas y fuentes; bancos, papeleras, buzones, farolas, elementos de señalización y otras de parecida naturaleza; cabinas telefónicas o de otro tipo de servicios y kioscos, prefabricados o de obra, etc.

c) Obras de cerramiento de parcelas y solares, de carácter permanente.

d) Obras de implantación de construcciones prefabricadas de carácter permanente no contempladas en el art. 59 de estas normas.

e) Obras de instalación de áreas de recreo y exhibiciones -parques de atracciones, polideportivos al aire libre, instalaciones feriales, etc.- de carácter permanente sin perjuicio de la presentación de los preceptivos proyectos de edificación o urbanización, cuando no se redacten proyectos integrales.

f) Obras de instalaciones especiales de carácter agrícola, minero, industriales o de servicios - gasolineras, instalación de depósitos o silos aéreos o enterrados, etc.-, cuando no estén integrados en proyectos de urbanización o edificación.

g) Obras que afecten al vuelo, como tendidos aéreos, antenas, etc., cuando no estén integrados en proyectos de otra naturaleza antes citados.

2.- Obras provisionales y auxiliares:

a) Obras provisionales: cualquiera de las citadas anteriormente con ese carácter; las previas a la ocupación de terrenos para actividades de carácter transitorio; el acondicionamiento de locales para usos no definitivos, etc.

b) Obras auxiliares: Las que se requieran con carácter previo a la construcción de otras obras principales como vallados de obras, sondeos, zanjas y catas, instalación de maquinaria y andamiajes, apeos, etc.

Artículo 61.—Condiciones de los proyectos.

1.- Son de aplicación las establecidas en el art. 45 con las salvedades que se indican en párrafo siguiente.

2.- El Ayuntamiento podrá simplificar o reducir los requisitos de contenido de los proyectos de obras provisionales y auxiliares o de los que, siendo de obras permanentes, puedan por su naturaleza ser definidos con menor documentación. Asimismo, podrá suprimir las exigencias a las que se refiere en el art. 46 sobre titulación técnica y visado cuando no lo impida la legislación vigente.

TITULO 3 INTERVENCION MUNICIPAL DE LA EDIFICACION Y USO Y REGIMEN DEL SUELO**CAPITULO 1 GENERALIDADES.****Artículo 62.**—Facultades de la intervención municipal.

La intervención municipal de la edificación y uso del suelo se ejerce a través de las siguientes actuaciones:

1) Tramitación y aprobaciones inicial y provisional de los instrumentos de ordenación del PGOU y de los Proyectos de Urbanización, así como la definitiva de estos últimos.

2) Tramitación y aprobación del resto de los instrumentos de ejecución del PGOU y de las licencias de los proyectos y los de usos y actividades que los desarrollan.

3) Control de la legalidad urbanística a través de la inspección y fiscalización de las actuaciones anteriores de los deberes de conservación de los propietarios sobre los inmuebles.

4) Información urbanística.

Artículo 63.—Condiciones generales de tramitación.

En general, todas las actuaciones urbanísticas sujetas a licencia, tanto privadas como públicas, que se pretendan realizar en el territorio del término municipal, se ajustarán a lo estipulado en la L.S. y sus Reglamentos, a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o su mandatario. Se dirigirán al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Aguilas y se efectuará su presentación en el Registro General del

Ayuntamiento.

b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de Documentación Técnica, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser previamente presentada a visado del Colegio Profesional respectivo.

c) El procedimiento de visado de proyectos técnicos para la obtención de licencias, se ajustará a lo establecido en los artículos 46 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

d) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del Documento que sean exigibles en base a la Legislación del Régimen Local.

e) Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1:1000 para actuaciones en suelo urbano y 1:5000 en el resto, sobre la cartografía que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de éste.

f) Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

g) Conforme al artículo 4.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico, pudiendo el Ayuntamiento recabar informe de los organismos a que se refiere el citado artículo.

CAPITULO 2 TRAMITACION DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACION Y GESTION PGOU.

SECCION 1. Disposiciones generales.

Artículo 64.—Tramites específicamente regulados.

Los trámites para los que se fijan normas específicas de tramitación son:

1.- Trámites de figuras de ordenación:

- a) Planes Parciales
- b) Planes Especiales y Catálogos
- c) Estudios de Detalle

2.- Trámites de instrumentos de gestión:

- a) Expedientes de Delimitación de Unidades de Ejecución.
- b) Expedientes de reparcelación.
- c) Licencias de parcelación.

Artículo 65.—Trámites no específicamente regulados.

La tramitación de otros instrumentos de ordenación o gestión no específicamente regulados en normas, se atenderá a lo dispuesto en el Capítulo 3 Título 2 y, en todo caso, en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

SECCION 2. Tramitación de los instrumentos de ordenación.

Artículo 66.—Avances de Planes Parciales.

- 1.- De acuerdo con el art. 12 de esta Normativa, las

entidades y organismos y en general todo administrado formulará el preceptivo Avance previo, que sirva de orientación a la redacción de los correspondientes Planes Parciales.

2.- El avance de Planes Parciales se presentará acompañado de un plano a escala mínima 1:1000, con curvas de nivel de equidistancia 1 m., con delimitación del sector que haya de abarcar, una sucinta memoria en la que se dará idea de la finalidad que se pretende, de los medios económicos que se dispone y de los servicios urbanos que se piensan establecer, así como de las etapas en que se proyecte desarrollar el Plan determinando el sistema de actuación que se elegirá.

3.- La aprobación del Avance por la Corporación, sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la ordenación definitiva.

Artículo 67.—Planes Parciales.

1.- La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento.(Art. 116 de la L.S.).

2.- La aprobación definitiva corresponde al Consejero de Política Territorial y Obras públicas de conformidad con el art. 4 de la Ley 5/1986 de 23 de Mayo.

3.- Los documentos integrantes del Plan Parcial sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Corporación o funcionario autorizado del Organismo que adopte el acuerdo, conforme determina el artículo 164.2 del Reglamento de Planeamiento en relación con la publicidad de los Planes.

4.- Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, cumplirán además el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 68.—Planes Especiales y Catálogos.

1.- Los Planes Especiales y Catálogos que desarrollen determinaciones contenidas en el PGOU, serán redactados por la Entidad que señale el mismo o, en su defecto, de oficio por las Entidades que señalan el artículo 143 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Los Planes Especiales de Reforma Interior y de infraestructuras podrán ser promovidos por los particulares.

3.- Su tramitación y aprobación se regirá por lo dispuesto en los artículos 147 y 148 del Reglamento de Planeamiento y por el mismo procedimiento que el señalado para los Planes Parciales.(Art. 117 de la L.S.).

Artículo 69.—Estudios de Detalle.

La tramitación de los Estudios de Detalle, se regirán por lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento. (Art. 117 de la L.S.).

SECCION 3. Tramitación de los instrumentos de ejecución del PGOU.

Artículo 70.—Delimitación de Unidades de Ejecución.

- 1.- La tramitación de los expedientes de delimitación

de las Unidades de Ejecución, cuando no estuviere contenida en el respectivo instrumento de ordenación al que sirve, se ajustará a lo establecido en el art. 146 de la L.S.

2.- Igual procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de delimitaciones de Unidades de Ejecución ya delimitadas.

Artículo 71.—Expedientes de reparcelación.

1.- El expediente de reparcelación se iniciará cuando se apruebe definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución según señala el artículo 165 de la L.S. La reparcelación supone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza y queda condicionada a la aprobación del Plan aunque el proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación de la Unidad de Ejecución de acuerdo con los artículos 80 y 81 del Reglamento de Gestión.

2.- La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en la unidad y podrá extenderse a superficies exteriores las cuales no sea posible o procedente incorporar a otra unidad reparcelable de la forma prevista en el artículo 78 del Reglamento de Gestión.

3.- La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y otras, en el ámbito de la Unidad de Ejecución, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la iniciación del expediente tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos, o de la parte de los mismos que hubiera de ser rectificadas, y a la devolución en su caso, de las tasas municipales. Las licencias concedidas podrán ser revisadas y dejadas sin efecto según el artículo 105 del Reglamento de Gestión.

4.- La iniciación del expediente se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia y se notificará individualizadamente a los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.

5.- La redacción podrá hacerse por los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios interesados, y el 80% de la superficie reparcelable o por el Ayuntamiento, en los términos y plazos fijados por el Reglamento de Gestión en sus artículos 106 y 107.

Su aprobación se llevará a cabo según los artículos 108 y 112 de dicho Reglamento.

Artículo 72.—Licencias de parcelación.

Las solicitudes de licencias de parcelación que regula la L.S. en su Art. 259 y las presentes Normas, se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento acompañadas de tres ejemplares del proyecto. Dichas solicitudes, así como los documentos que han de acompañarlas, irán firmadas por el propietario o propietarios de los terrenos, quienes acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad, las servidumbres y demás cargas que graven las fincas primitivas.

CAPITULO 3 TRAMITACION Y LICENCIAS DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PGOU Y DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

SECCION 1. Disposiciones generales.

Artículo 73.—Actos sujetos a licencia.

Los actos sujetos a previa licencia, tanto de iniciativa pública como privada, son los enumerados en el art. 1 del RDU.

Artículo 74.—Competencia del otorgamiento de licencias.

Salvo en los casos establecidos en la LS, la competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento.

Artículo 75.—Actos promovidos por Organos del Estado.

Tales actos y los promovidos por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, cuando estén motivados por razones de urgencia, se someterán al procedimiento establecido en el art. 8 del RDU.

Artículo 76.—Actos de contenido contrario a la LS

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del Planeamiento urbanístico, según lo establecido en los artículos 142,6 de la L.S. y 5 del RDU, entendiéndose que, aunque las obras objeto de solicitud de licencia se ajusten al contenido del proyecto presentado, no habrá lugar a indemnizaciones si se ordena la demolición de lo construido, (art. 38.1 de la L.S.)

Artículo 77.—Alteraciones en los proyectos y actividades.

Toda alteración con respecto a las condiciones generales o particulares de la licencia que en el transcurso de las obras pudieran producirse, con excepción de los simples detalles constructivos, quedan igualmente sometidos a la previa autorización municipal desde el momento que se produzcan.

SECCION 2. Licencia y tramitación de proyectos y obras.

Artículo 78.—Requisito previo a la tramitación de licencia.

Es requisito obligatorio y previo a la tramitación de licencias para obras de edificación y urbanización y para la implantación o cambio de usos, la solicitud de cédula urbanística conforme a las determinaciones que se establecen en el art. 110 de esta Normativa.

Artículo 79.—Ejemplares de proyecto.

La licencia municipal se concederá acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos.

Artículo 80.—Obras y proyectos de urbanización.

1.- El interesado, tras aprobarse el proyecto de urbanización, cuya tramitación se ajustará a lo establecido en el Art. 117 de la L.S., está obligado a notificar oficialmente, con ocho días de anticipación, el comienzo de las obras debiendo tener efectuados previamente sobre el terreno los

replanteos necesarios pero sin haber iniciado los movimientos de tierras, talas de arbolado, demoliciones ni otros trabajos preparatorios que impidan o dificulten la apreciación de todas las circunstancias a que puedan afectar las obras.

2.- Las modificaciones del proyecto se ajustarán a lo previsto para su tramitación, salvo en lo que se refiere al supuesto de excepción del art. 77 y a las revisiones de precios.

Artículo 81.—Obras de edificación.

1.- Todas las obras de edificación a las que se refiere en el art. 54, sea cual sea su importancia, están sometidas a la exigencia de solicitud de licencia.

2.- Es necesario que el terreno tenga la calificación de solar, conforme los requisitos exigidos establecidos en el artículo 14 de la L.S. y que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento, conforme con lo previsto en los Art. 26 a 32 de la L.S.

3.- La documentación que acompañará a esta solicitud se compondrá de los ejemplares de proyecto exigibles en base a la Legislación de Régimen Local vigente.

4.- Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura por alojar instalaciones especificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1961, o por cualquiera otra causa, deberá ajustarse, igualmente, a la legislación local que sea de aplicación.

5.- Una vez presentados los documentos citados y recabados los informes pertinentes, se formulará propuesta de concesión o denegación de la licencia. En este último caso, y en el supuesto de que las deficiencias sean subsanables, se le comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que sea preciso introducir en el proyecto original para que sea admisible, las cuales, suscritas por el técnico competente, deberán presentarse en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado, se resolverá denegándola.

Artículo 82.—Obras de vaciado.

Será necesario para ejecutar obras de vaciado, que la parcela esté calificada como solar.

Artículo 83.—Obras de derribo y apeo.

1.- A la solicitud de licencia para obras de derribo y apeos se acompañará:

-Plano de situación del edificio sobre cartografía expedida por el Ayuntamiento.

-Compromiso de dirección facultativa de técnico competente.

-Proyecto de la obra a realizar, formado por un técnico competente y visado por el Colegio correspondiente.

2.- En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad

pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de dos días y abonar los derechos que procedan. El Alcalde a requerimiento del Técnico Municipal, exigirá que se realicen los apeos y obras que se estimen necesarios.

Artículo 84.—Obras varias.

Las licencias para marquesinas, anuncios, carteles luminosos, etc., tendrán carácter temporal con vigencia de dos años, considerándose renovadas por períodos anuales, salvo que el Ayuntamiento manifieste lo contrario.

SECCION 3. Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

Artículo 85.—Requisitos.

Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el Término Municipal tanto para la nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones, según expresa el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de tal manera que la actividad debe coincidir en todos sus términos con la licencia que se posea.

Artículo 86.—Inspecciones.

El Ayuntamiento podrá ordenar inspecciones a las actividades e instalaciones industriales para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

Artículo 87.—Autorizaciones.

Si la edificación de un inmueble se destina específicamente a establecimientos de características determinadas, será requisito previo a la concesión de licencia de obras la correspondiente autorización de apertura.

CAPITULO 4 PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

SECCION 1. Condiciones generales.

Artículo 88.—Legalidad aplicable.

1.- Al objeto de garantizar la legalidad urbanística y la ejecución y conservación de las obras de edificación y urbanización de promoción privadas, se estará a lo dispuesto en el Capítulo II de la Ley 12/1986 de 26 de Diciembre de Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia.

2.- El incumplimiento de las determinaciones contenidas en el apartado anterior, será considerado infracción urbanística y por tanto, sujeto de las sanciones a que se refiere el Capítulo VI del citado texto legal.

3.- En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el Título VII (Art. 248 a 275) de la L.S.

Artículo 89.—Suspensión de las obras.

La suspensión de las obras que, como consecuencia de la vulneración de las presentes Normas sea necesario decretar, estará sujeta a los trámites, plazos y condiciones de subrogación a las que se refiere el art. 31 de la citada Ley 12/86.

Artículo 90.—Sanciones

1.- La imposición de sanciones por el incumplimiento de la legalidad urbanística se regirá por las determinaciones contenidas en la Sección 2ª del Capítulo VI de la Ley 12/86.

2.- En cumplimiento del art. 12 de la misma Ley, las empresas constructoras y suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y teléfonos deberán, asimismo, exigir la presentación de la licencia municipal de obras para la prestación de sus servicios, tanto si la solicitud se plantea con carácter provisional para la ejecución de las obras, como para la acometida definitiva, en cuyo caso, se deberá presentar también la licencia de primera utilización, sin perjuicio de normativa vigente y con las consecuencias sancionadoras que, caso de incumplimiento, se derivan del artículo 46.

SECCION 2. Ineficacia de alineaciones y licencias.**Artículo 91.—Comprobación de alineaciones y rasantes.**

La comprobación de las alineaciones y rasantes deberá efectuarse el día y hora señalado por el Ayuntamiento. En el caso de no presentarse la propiedad y su arquitecto en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesario una nueva solicitud para proceder a la alineación salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justo los motivos de la incomparecencia.

Artículo 92.—Caducidad de la tira de cuerdas

Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas. Transcurrido éste sin haber comenzado las obras de construcción, quedarán caducadas.

Artículo 93.—Modificación de las alineaciones oficiales.

Cualquier modificación del PGOU dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

Artículo 94.—Caducidad de las licencias.

Las licencias de obras que no se comiencen durante el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión o, cuando comenzadas, fuesen interrumpidas durante un período superior al expresado, o no cumplen el plazo de ejecución señalado en la licencia, quedarán sin efecto, extinguiéndose el derecho a edificar mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado (art. 25 de la L.S. y ello con los efectos previstos en el art. 36 de la misma Ley).

No obstante, puede ser prorrogado este plazo por un período máximo igual al enunciado, siempre que el interesado formule solicitud al efecto y ésta sea aceptada por ser acorde con el planeamiento vigente.

Artículo 95.—Infracciones urbanísticas.

Se consideran infracciones urbanísticas las obras, instalaciones o actividades que se realicen sin licencia o en contra de las condiciones fijadas en la misma.

SECCION 3. Inspección de obras.**Artículo 96.—Documentación en obra.**

Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Técnicos o Autoridades Municipales y el Servicio de Inspección de la Comunidad Autónoma la licencia correspondiente y una copia oficial del proyecto autorizado.

Artículo 97.—Inspecciones regladas.

1.- En las obras de nueva edificación, será optativa la inspección por el servicio Municipal correspondiente en las fases siguientes:

- En su primer replanteo.
- A la mitad del plazo previsto para su terminación o cuando se cubran aguas.
- Cuando esté finalizada la obra.

2.- Salvo que en las condiciones particulares de la licencia se establezca expresamente el procedimiento de control del apartado anterior, en las obras de demolición, en las obras sobre edificios existentes y en las obras a las que se refiere el art. 60 (otras obras) estas fases se reducirán a dos: replanteo y finalización.

3.- Para todo ello el facultativo competente encargado por la propiedad comunicará a los servicios municipales correspondientes, con una antelación no inferior a quince días, la fecha de culminación de cada una de dichas fases para que puedan proceder a dicha inspección si lo juzgan conveniente.

Artículo 98.—Inspecciones discrecionales.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, podrán en cualquier momento efectuarse inspecciones por los servicios municipales correspondientes.

SECCION 4. Inspección de Urbanizaciones.**Artículo 99.—Documentación en obra.**

En toda obra de urbanización deberá conservarse la licencia correspondiente y una copia del proyecto autorizado así como un libro oficial donde los Servicios Técnicos Municipales puedan hacer constar las observaciones oportunas relacionadas con su inspección.

Artículo 100.—Inspección de las obras.

1.- La inspección urbanística será ejercida optativamente por los servicios municipales y de la Comunidad Autónoma en los siguientes períodos:

- En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.
- A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes, si fueran varias.
- A la terminación de cada etapa.

2.- Cuando se trate de obras de conservación o reparación de urbanizaciones que no comporten la realización de

nuevos trazados o la modificación de los existentes, las fases de inspección podrán reducirse a dos: comienzo y finalización.

3.- Además de las inspecciones regladas a las que se refieren los apartados anteriores, podrán en cualquier momento efectuarse otras inspecciones por los servicios técnicos municipales.

Artículo 101.—Comprobación de la adecuación técnica de las obras.

Los Servicios Técnicos podrán exigir todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las diferentes unidades de obras y, la verificación del funcionamiento de todas las instalaciones en la forma que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones.

Artículo 102.—Obras complementarias.

Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen necesarias si los resultados de las comprobaciones no fueran adecuados pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e incluso, si no se atendiesen las órdenes que se dicten ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado o que no se han ejecutado con las debidas garantías técnicas.

SECCION 5. Responsabilidades.

Artículo 103.—Responsabilidad técnica y civil de los facultativos.

Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

Artículo 104.—Obligación del conocimiento de la Normativa.

Todo técnico, por el solo hecho de firmar un proyecto de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Artículo 105.—Responsabilidad por actuaciones contrarias a licencia.

1.- El peticionario de licencia, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, serán, de acuerdo con el artículo 264 de la L.S. y con los artículos 57 y 59 del Reglamento de Disciplina Urbanística, responsables cada uno de ellos de las infracciones que se cometieran al ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de sus condiciones.

2.- Igualmente podrán incurrir en responsabilidad los agentes a que hace referencia la Ley 12/86 en los términos contenidos en sus artículos 41 y 42.

CAPITULO 5 INFORMACION URBANISTICA

Artículo 106.—Procedimientos de información urbanística.

La información sobre el régimen urbanístico de cualquier clase de finca, Unidad de Ejecución o Sector, se efectuará mediante los siguientes procedimientos.

- a) Consulta directa.
- b) Consulta reglada.
- c) Cédula urbanística.

Artículo 107.—Consulta directa.

1.- Conforme al artículo 164.2 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta directa por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento, diligencia acreditativa de su aprobación definitiva o de las previas a ésta cuando el citado documento se encuentre en fase de tramitación. Las consultas del Documento se realizarán según el procedimiento señalado en el artículo 164.3 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Las copias de planos o documentos del planeamiento oficial se solicitarán en la forma que se establezca por el correspondiente Servicio y serán facilitadas por el Ayuntamiento.

Artículo 108.—Consultas regladas.

La información por escrito sobre cualquier circunstancia del planeamiento oficial o del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector, se solicitará formalmente mediante instancia, acompañando los documentos necesarios para identificar la finca, Unidad de Ejecución o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren. Será preceptivo el informe de los Servicios Técnicos y resolverá la Alcaldía-Presidencia en el plazo máximo de un mes, de acuerdo con el artículo 43 de la L.S. Esa información urbanística no será vinculante, a los efectos de la obtención de la licencia, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiese lugar.

Artículo 109.—Contenido de la información urbanística reglada.

La contestación de la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tienden a individualizar el objeto sobre el que recae la información; señalará el tipo y categoría del suelo que corresponde a la finca, Unidad de Ejecución o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos.

Así como, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al Arca de Reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información.

Artículo 110.—Cédula urbanística.

1.- El Ayuntamiento creará el documento denominado cédula urbanística, documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca del término municipal en relación con los planes de ordenación vigente.

2.- La solicitud de la cédula urbanística será obligatoria y previa a la solicitud de licencia en los supuestos contemplados en el art. 78 de esta Normativa. Tal solicitud se realizará al Ayuntamiento e irá acompañada de un plano de situación sobre cartografía facilitada por el propio Ayuntamiento, firmado por el interesado de la parcela o finca, con sus dimensiones acotadas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, de manera que quede definida suficientemente.

3.- La cédula urbanística hará preferencia a las circunstancias urbanísticas especificadas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento y el 44 de la L.S.

4.- Tendrá el carácter y los efectos de la información urbanística, no siendo generadora de derechos, ni su contenido vinculante a efecto de obtención de licencia, sin perjuicio de la responsabilidad a que diese lugar.

CAPITULO 6 RUINAS**SECCION 1. Declaración.****Artículo 111.—Supuesto de declaración.**

1.- Procederá la declaración de ruina de un edificio, cuando se den los supuestos del número 2 del art. 247 de la L.S.

Artículo 112.—Competencia de la declaración.

Corresponde a la Comisión de Gobierno Municipal la declaración de ruina de un inmueble.

Artículo 113.—Elementos protegidos.

Los conjuntos y edificios protegidos por este Plan General o los que, en aplicación del art. 86 de la L.S., puedan merecer protección mediante determinaciones de Planes Especiales, no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al costo de las obras de reparación que en ellos sean necesarias.

Artículo 114.—Desalojos.

Por razones de precaución el Ayuntamiento o el Alcalde podrán decretar el desalojo provisional u otras medidas respecto a la habitabilidad del inmueble, que no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

SECCION 2. Procedimiento.**Artículo 115.—Tramitación ordinaria.**

Los expedientes de ruina se tramitarán de acuerdo con el art. 247 de la L.S. y 18 siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 116.—Denuncia a instancia de parte.

1.- La tramitación a instancia de parte se promoverá mediante instancia de cualquier interesado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia, en la que se describirán el inmueble y los motivos en los que se base el estado de ruina, acompañando al efecto certificación de facultativo legalmente autorizado. Asimismo, se acompañará relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.

2.- Recibida la documentación se dará audiencia a los propietarios, si no fueran los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, con especial advertencia a los moradores del derecho que tienen de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurrido los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

3.- Transcurrido el plazo concedido para alegaciones, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días.

4.- Concluido el expediente, los servicios municipales competentes, elevarán propuesta con todo lo actuado a la Comisión de Gobierno.

5.- La propuesta deberá redactarse en el plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.

6.- No podrá exceder de seis meses el tiempo transcurrido desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.

7.- Las resoluciones de la Comisión de Gobierno serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo previo el de reposición.

8.- Durante la tramitación del expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas precautorias que procedan, bajo la dirección facultativa pertinente, para evitar cualquier accidente o perjuicio de personas o cosas.

9.- Si no procediera la declaración de ruina del inmueble la Alcaldía-Presidencia podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para su conservación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, previa audiencia a los interesados.

Artículo 117.—Incoación de oficio.

1.- La Alcaldía-Presidencia podrá disponer la incoación de oficio del expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales sobre la existencia de una finca que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe del Técnico Municipal, en que se señale la conveniencia de iniciar este tipo de expediente.

2.- La tramitación del expediente se efectuará siguiendo las mismas normas y régimen de recursos establecidos en el supuesto de iniciación a instancia de parte.

Artículo 118.—Procedimiento de urgencia.

Si la ruina de un edificio fuese inminente la Alcaldía-Presidencia por motivos de seguridad, acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, si en él no concurren los supuestos del art. 113 sin que sea precisa la previa audiencia de los interesados.

Artículo 119.—Recursos.

El régimen de recursos será el expresado en el párrafo 7 del art. 116 sin perjuicio de que se ejecuten inmediatamente las medidas de seguridad acordadas sobre desalojo y demolición de la finca.

TITULO 4 CLASIFICACION Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1 CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 120.—Clasificación del suelo en el término municipal.

El término municipal de Aguilas se clasifica en las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable, en sus dos categorías de programado y no programado.
- Suelo no urbanizable, en sus diferentes categorías.

Artículo 121.—Suelo urbano.

1.- El suelo urbano del municipio de Aguilas comprende los terrenos así clasificados en los planos de Ordenación del PGOU, ya sea por contar con los servicios mínimos urbanísticos, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, según el criterio establecido por el artículo 10 de la L.S. y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

2.- El régimen específico del suelo urbano se regula en el Título 7 de estas Normas.

Artículo 122.—Suelo urbanizable.

1.- Constituyen el suelo urbanizable:

a) Los terrenos comprendidos dentro del ámbito de los Planes Parciales señalados en la documentación gráfica del PGOU y redactados conforme al planeamiento anterior que, habiendo sido aprobados definitivamente y estando en curso de ejecución, no hubieran establecido sus correspondientes Planes de Etapas o los hubieran incumplido.

b) Los terrenos declarados por el presente documento como aptos para ser urbanizados y grafiados según esta clasificación en los planos de ordenación del PGOU.

2.- Dentro de la clasificación de suelo urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable Programado de Régimen Transitorio, el constituido por los terrenos a los que se refiere el epígrafe a) del apartado anterior.

b) Suelo urbanizable programado de Régimen Común, el constituido por los terrenos cuya ordenación detallada debe ser regulada mediante un Plan Parcial y su urbanización desarrollada según el Programa de Actuación del presente PGOU, todo ello al objeto de servir para la implantación de los nuevos asentamientos de población, de las infraestructuras, dotaciones a ellos afectos y de las actividades productivas.

c) Suelo Urbanizable no Programado. El reservado para su posible urbanización previa la redacción de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, y que no se considera necesario para la realización de las previsiones del programa.

3.- El régimen específico del suelo urbanizable en sus dos categorías, se regula en el Título 8 de estas Normas.

Artículo 123.—Suelo no urbanizable.

1.- Constituyen el suelo no urbanizable, según se grafió en los planos de ordenación de este PGOU, los terrenos no incluidos en alguna de las clases de suelo referidas en los dos artículos anteriores por no tener destino urbano en el presente o en el futuro, quedando por tanto afectos a usos agropecuarios o extractivos y manteniendo su estado natural.

2.- Dentro de esta clase de suelo se distinguen, en razón de su carácter o protección cualificadas, las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de régimen común.
- b) Suelo no urbanizable de protección agrícola.
- c) Suelo no urbanizable de protección forestal
- d) Suelo no urbanizable de protección viaria.
- e) Suelo no urbanizable de protección de ramblas y cauces públicos.
- f) Suelo no urbanizable de protección ecológica y paisajísticas.

3.- El régimen específico del suelo no urbanizable se regula en el Título 9 de estas Normas.

Artículo 124.—Suelo de sistemas generales.

1.- Con independencia de la clase de suelo a la que en orden a su gestión puedan estar asignados, los sistemas generales que constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio tal como se define en el art. 25 del RP, quedan expresamente grafiados en los planos de ordenación del PGOU.

2.- Su régimen específico se regula en Título 10 de estas Normas.

CAPITULO 2 REGULACION DE LAS SITUACIONES FUERA DE ORDENACION

Artículo 125.—Situaciones fuera de ordenación.

1.- De acuerdo con el art. 137.1 del TR, los edificios

erigidos con anterioridad a la aprobación del PGOU que resulten disconformes con sus determinaciones, son considerados fuera de ordenación.

2.- Se consideran especialmente fuera de ordenación a los efectos contemplados en el art. 126.2, las construcciones que estén ubicadas en las siguientes situaciones, cuando su ejecución esté prevista en algún cuatrienio del Programa de Actuación.

- a) Suelo de sistemas generales.
- b) Suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes.
- c) Suelo objeto de remodelación dentro de Planes Especiales ocupado por edificaciones que han de ser necesariamente demolidas.

Artículo 126.—Obras en edificios fuera de ordenación.

1.- En todas las construcciones fuera de ordenación sólo se permiten las obras que vayan dirigidas a eliminar las causas que la sitúan fuera de ordenación, las de demolición y las de conservación definidas en el art. 57 apartado a). Las obras de conservación en los supuestos del apartado a) del segundo punto del art. anterior, solo serán autorizables cuando la ejecución del Plan, en esta zona, no esté prevista dentro del primer cuatrienio y con renuncia expresa del incremento de valor que pueda producirse a efectos de expropiación.

2.- Cuando las edificaciones no estén incursas en alguna de las circunstancias señaladas en el punto 2 del artículo anterior podrán ser además objeto de obras de restauración y rehabilitación, pero no de reestructuración.

3.- Cuando además de concurrir las circunstancias en las que se encuentran las edificaciones a las que se refiere el punto anterior, se trate de edificios dedicados al uso industrial con más de cinco empleados, o a los usos dotacionales públicos de carácter socio-cultural, docente, asistencial y sanitario, se admitirán también las obras de ampliación definidas en el art. 59 que no rebasen en un 20% la superficie construida existente en el momento de la entrada en vigor del presente PGOU y durante los dos primeros cuatrienios de vigencia del mismo.

Artículo 127.—Elementos protegidos.

1.- No se consideran fuera de ordenación los edificios protegidos, cuyo nivel de protección implique la no eliminación de aquellos elementos que, de no estar protegidos, colocarían a aquellos en situación de "fuera de ordenación".

2.- Aquellos edificios protegidos cuyo nivel de protección no impidan su adecuación a la Normativa vigente, quedan sometidos al régimen de las demás edificaciones.

CAPITULO 3 CONDICIONES PARA LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y DE USO Y PROPIEDAD DE INMUEBLES

Artículo 128.—Condiciones generales.

Las facultades de los derechos urbanísticos se ejercen dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes

establecidos en la Ley del Suelo, y en su virtud, por el P.G.O.U. con arreglo a la clasificación urbanística de los Predios. (capítulo III del título Primero).

Artículo 129.—Condiciones del derecho al aprovechamiento urbanístico.

1.- La ordenación del uso de los terrenos y edificaciones no confiere derechos indemnizables, salvo en los supuestos que la Ley define. No obstante la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados en los terminos previstos en el Art. 20.1 de la Ley del Suelo.

2.- Los derechos al aprovechamiento urbanístico que el PGOU reconoce a cada propiedad en función de su pertenencia a una clase y calificación de suelo, están condicionados al cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes (art. 26 de la L.S.). El aprovechamiento susceptible de apropiación será, en cada caso, el previsto en el Art. 27 de la L.S.

Artículo 130.—Condiciones para el aprovechamiento transitorio de solares.

1.- El Ayuntamiento podrá autorizar con carácter provisional el uso y acondicionamiento de solares para zonas de estancia, recreo de niños, aparcamiento, instalación de construcciones provisionales, etc., que, no obstante, deberán erradicarse cuando lo disponga el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

2.- Tales usos no eximen al propietario de las responsabilidades a las que queda obligado por el cumplimiento de los plazos legales para la edificación.

3.- La autorización provisional de estos usos deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.- Cumplidos los plazos que se fijan para la edificación forzosa de un solar sin que se haya solicitado licencia, el Ayuntamiento, previa notificación al propietario, podrá utilizarlo transitoriamente para los usos señalados en el punto 1 de este artículo, con independencia de los efectos previstos en el art. 30 de la L.S.

Artículo 131.—Condiciones de conservación de los inmuebles.

1.- De conformidad con el art. 245 de la L.S., los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2.- Las obras de conservación de los inmuebles serán a costa de los propietarios cuando no concurren las circunstancias de ruina señaladas en el art. 247.2 de la L.S. No obstante, aunque el inmueble estuviera en alguna de las circunstancias del citado artículo y estuviera ocupado por inquilinos, el propietario queda obligado a su conservación en tanto no haya declaración formal de ruina.

3.- Cuando el costo de las obras de conservación exceda del 50% del valor del inmueble y el Ayuntamiento en-

tienda que son de interés general, podrá excluir la edificación del régimen del art. 247 citado o subvencionar el costo excedente de este porcentaje.

Artículo 132.—Conservación de las urbanizaciones.

1.- Las urbanizaciones que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento deberán ser conservadas por sus promotores en tanto no sean recibidas provisionalmente por éste.

2.- Las urbanizaciones privadas deberán ser conservadas en todos sus elementos, calzadas, aceras y redes de servicio, por sus propietarios.

3.- Los propietarios de parcelas deberán mantener en correcto estado de conservación las acometidas de redes de servicio de las que se sirvan.

4.- En garantía de todo lo anterior y de la correcta ejecución de las urbanizaciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 20 al 23 de la Ley 21/1986 de 20 de Diciembre, sobre Medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia.

Artículo 133.—Conservación de las edificaciones.

1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubier-to, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que correspon-da.

2.- Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

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

4.- Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos en los que se determinen los elementos defectuosos y las obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

5.- Si existiera peligro inminente, y el propietario no ejecutara dichas obras en el plazo que se fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de acuerdo con los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 134.—Conservación de los conjuntos, edificios o elementos, protegidos

En tanto no sea redactado el correspondiente Catálogo que particularize las condiciones específicas de conservación, los conjuntos, edificios o elementos protegidos, en el presente PGOU o los que pudieran incluirse en aquel se so-

meterán a lo establecido en los artículos precedentes.

Artículo 135.—Conservación de los solares.

1.- Todo propietario podrá vallar su solar, previa obtención de licencia municipal, en la que se recogerán las condiciones que deba cumplir el cerramiento; de no existir regulación específica, se exigirá un cercado permanente de 2 m de altura ejecutado de forma que se asegure su solidez y conservación en buen estado. El Ayuntamiento podrá ordenar el vallado de los solares de forma individualizada en uso de las facultades que le confiere el art. 245 de la L.S.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

3.- El cerramiento del solar deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.

4.- El propietario queda obligado asimismo a mantener el interior del solar en condiciones de salubridad, libre de escombros, basura u otros elementos que generen la aparición de malos olores, roedores, etc.

Artículo 136.—Condiciones de la ejecución de obras.

1.- La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.

2.- Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad pertinentes.

3.- En toda obra que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de, por lo menos, dos metros de altura y a una distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

4.- Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a 0,80 m, el Ayuntamiento podrá autorizar medidas de carácter extraordinario.

5.- No se podrá cubrir el espacio de vía pública limitado por la valla.

6.- Cuando las obras o instalaciones puedan suponer un peligro para los viandantes se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de un elemento de señalización o palenque con un operario que advierta el peligro. Si las características del tránsito lo aconseja podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

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

8.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

9.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla si ésta rebasa la alineación oficial y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 137.—Condiciones especiales de las obras de derribo y apeo.

1.- Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los dueños de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.

2.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará igualmente licencia por el propietario de aquella, con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.

3.- En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras necesarias dando cuenta inmediata al Ayuntamiento y sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente los técnicos municipales correspondientes podrán exigir que se realicen los apeos u obras que estimen convenientes.

4.- Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

Artículo 138.—Construcciones y maquinarias auxiliares.

1.- En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, destinados a usos auxiliares para la construcción (almacenes, vestuario de operarios, etc.). El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de éstas últimas.

2.- Dado el carácter de estas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

3.- La maquinaria e instalaciones auxiliares de las obras habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento.

Artículo 139.—Infracciones y Procedimiento.

Las infracciones a las disposiciones en relación con la conservación de inmuebles y el procedimiento administrativo consiguiente serán los señalados en el art. 10.3 del RDU.

TÍTULO 5 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 140.—Condiciones de la edificación.

El derecho a edificar viene jurídicamente regulado por

los art. 33 a 36 de la L.S.

1.- Las edificaciones, con las salvedades que se indican en el artículo siguiente, deberán cumplir las distintas clases de condiciones que se relacionan:

- a) Condiciones de volumen.
- b) Condiciones funcionales.
- c) Condiciones estéticas.

2.- Asimismo, cumplirán las que se deriven del uso al que están destinadas, contenidas en el Título 6 y las que con carácter específico señalen las Ordenanzas de zona en suelo urbano, Planes Especiales y Planes Parciales en función de la clase de suelo en el que estén radicadas.

Artículo 141.—Aplicación de las condiciones de edificación.

1.- Todas las condiciones señaladas en el artículo anterior son de aplicación en las obras de nueva edificación a las que se refiere el art. 59 y en las de reestructuración del art. 57, en su caso.

2.- Las condiciones funcionales son expresamente de aplicación en las obras de rehabilitación y reestructuración a las que se refiere el art. 57 en las unidades de obra nueva que queden por aquellas afectadas.

3.- Las condiciones estéticas son expresamente de aplicación en todas las obras exteriores sobre edificios existentes a las que se refiere el art. 57, en las unidades de obra nueva que queden por aquellas afectadas.

4.- En los proyectos presentados a licencia de obras a las que se refieren los apartados 2 y 3 del presente artículo, el Ayuntamiento podrá obligar a la adaptación a otras condiciones que no estén afectadas por las unidades de obra nueva previstas, si a juicio de los servicios técnicos tales adaptaciones son posibles y no implican desviaciones considerables con respecto a las obras inicialmente proyectadas.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 142.—Definición.

Son las que debe cumplir la edificación en relación con la ubicación, forma y distribución de sus volúmenes.

SECCION 1. Parámetros y condiciones de la parcela.

Artículo 143.—Parámetros de la parcela.

1.- Parcela es la porción de terrenos deslindado como unidad predial.

2.- Superficie de parcela, es la que corresponde a la proyección horizontal del área comprendida entre sus linderos.

3.- Linderos, son las líneas perimetrales de la parcela que establecen el límite con las propiedades colindantes.

Lindero frontal es el límite con el espacio o vía pública.

Testero es el lindero opuesto al frontal.

Linderos laterales son los límites con las parcelas colindantes.

4.- Parcela máxima y mínima, respectivamente, son la mayor y menor superficie de terreno admisible, a efectos de parcelaciones, agregaciones, segregaciones y edificación en su caso.

Artículo 144.—Condiciones de planeamiento.

1.- Para que una parcela pueda ser edificada, deberá estar ubicada en un área con instrumento de planeamiento definitivamente aprobado que la dote del régimen urbanístico adecuado en función de la clase de suelo al que pertenezca y que será el que determinan las presentes normas para suelo urbano, urbanizable programado, urbanizable no programado y no urbanizable, respectivamente.

2.- La parcela deberá estar calificada como edificable y cumplirá las condiciones que se establezcan para el uso al que está destinada y las de la zona a la que pertenezca.

Artículo 145.—Condiciones de urbanización.

1.- En suelo urbano y urbanizable programado, para que una parcela pueda ser edificada deberá estar emplazada frente a una vía pública con acera y calzada pavimentadas, red de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, red de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

2.- En las dos clases de suelos a las que se refiere el apartado anterior, y aún cuando la parcela no cuente con todos los servicios mencionados, será edificable si se asegura su ejecución simultáneamente con la edificación, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento de acuerdo con las garantías del art. 40 del RGU, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo 1.

3.- En suelo urbano, tendrá la condición de solar y podrá ser, por tanto, edificada previa concesión de licencia, la parcela que cumpla las determinaciones de los dos apartados anteriores.

4.- En suelo urbanizable no programado y no urbanizable cuando lo permitan las condiciones de planeamiento, la parcela podrá ser edificada si cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, al menos mediante procedimientos autónomos que cumplan las condiciones de estas Normas.

Artículo 146.—Condiciones de gestión para la edificación de una parcela.

La parcela podrá ser edificada si cumple todas las determinaciones del PGOU o instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, así como las de la Unidad de Ejecución a la que pertenezca, y se haya adquirido el derecho a edificar conforme se establece en el art. 33 de la L.S.

Artículo 147.—Condiciones dimensionales.

La parcela podrá ser edificada si cumple con las dimensiones fijadas para todos sus parámetros en función de la zona a la que pertenezca.

SECCION 2. Parámetros y condiciones de ubicación de la edificación.

Artículo 148.—Alineaciones.

1.- Alineación exterior: Es la línea que separa el suelo destinado a viales y espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.

2.- Alineación interior: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser edificada, del resto de la misma.

3.- Alineaciones oficiales: Son las exteriores e interiores fijadas por el planeamiento.

4.- Alineaciones existentes: Son las exteriores e interiores preexistentes a la aprobación del PGOU y que pueden o no coincidir con las oficiales.

Artículo 149.—Plano y línea de edificación, medianera y rasante.

1.- Plano de edificación o fachada es el vertical que, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado y fuera del cual no se consienten otros volúmenes o elementos constructivos que los expresamente permitidos, tales como cuerpos volados cerrados, abiertos, cornisas, aleros, etc.

2.- Línea de edificación es la intersección del plano de edificación de la planta baja con el terreno.

3.- Medianería es el plano de edificación común o en contacto con una edificación adosada.

4.- Rasante es la línea de perfil longitudinal de la vía pública que señale la documentación gráfica del PGOU o, en viales ya ejecutados, el perfil existente, tomado en el eje de la vía salvo que se indique lo contrario. No obstante a efectos de edificación se considerará la rasante de la acera correspondiente.

Artículo 150.—Posiciones de la edificación con respecto a la alineación.

1.- La edificación podrá estar, con respecto a la alineación, en las siguientes posiciones relativas:

a) Edificación en línea, cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.

b) Edificación retranqueada, cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

Artículo 151.—Retranqueo.

1.- Es la distancia en cada punto desde la alineación exterior a cualquier elemento de la edificación, salvo que expresamente se establezca alguna excepción dentro de esta normativa.

2.- Se medirá sobre la perpendicular a la alineación en cada tramo recto de ésta. En parcelas de forma irregular en las que no sea asimilable la regla anterior, se medirá con el criterio que redunde en una mayor distancia o superficie libre de la parcela.

Artículo 152.—Condiciones de alineaciones y retranqueos de la edificación.

1.- Las Normas establecen para cada zona y tipología de edificación, la alineación -exterior o interior- con la que deberá coincidir la línea de edificación.

2.- No se consentirán edificaciones fuera de la alineación exterior por encima del terreno, excepto en los vuelos y salientes permitidos, ni bajo rasante.

3.- En las zonas en las que se fijen retranqueos de fachada obligatorios, ninguna construcción salvo las excepciones que expresamente se fijen, podrá ocupar la franja de retranqueo. En caso de ser ajardinados, la plantación y conservación será a cargo de los propietarios.

4.- Por debajo del forjado en planta baja y salvo mayores limitaciones impuestas en las ordenanzas de zona, podrán permitirse construcciones subterráneas que ocupen la franja de retranqueo. Solo para instalaciones y piscinas y siempre que se justifique la necesidad de ocupación de esta zona o cuando se trate de sótanos para aparcamientos en suelo urbano y en edificios de más de tres plantas de altura.

Artículo 153.—Separación a linderos y testeros.

La distancia de separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testeros se medirá según la perpendicular a estos últimos y, en caso de parcelas de perímetro irregular, según lo estipulado en el art. 151 para la medición de retranqueos.

Artículo 154.—Fondo edificable.

1.- Es la distancia entre la proyección vertical del plano de fachada interior de un edificio por encima de la planta baja y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

2.- No se rebasarán los fondos edificables señalados excepto con los vuelos o salientes que se autoricen expresamente en las ordenanzas de zona correspondientes.

SECCION 3. Parámetros y condiciones de ocupación y edificabilidad.

Artículo 155.—Ocupación.

1.- Superficie de ocupación de la edificación es la comprendida por la proyección horizontal de la envolvente de la edificación sobre el terreno.

2.- Coeficiente de ocupación es el que aplicado a la superficie de parcela edificable da como resultado la máxima superficie de ocupación del edificio.

3.- El coeficiente de ocupación se expresará en porcentaje de superficie de suelo ocupado sobre total de la parcela.

4.- No se contabilizará como superficie de ocupación la de los patios de parcela que cumplan las condiciones de espacio exterior del art. 193 en las zonas en las que éstos se admitan.

5.- Si por aplicación de las condiciones de ubicación

no se llegara a la máxima superficie de ocupación serán aquellas las que determinen ésta.

Artículo 156.—Superficie edificada.

1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación para cada una de ellas.

2.- Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas del edificio.

3.- No se computarán como superficie edificada los patios descubiertos y superficies bajo cubierta si no son susceptibles de uso o bien están ocupadas por instalaciones del edificio.

Los espacios cubiertos y abiertos por dos laterales, computarán al 50%.

Artículo 157.—Superficie edificada sobre rasante.

A los efectos de la interpretación de las determinaciones de las ordenanzas de suelo urbano y condiciones particulares de Planes Parciales, se entenderá por superficie sobre rasante la suma de la de todas las plantas cuyo forjado de suelo se encuentra por encima del plano medio de rasante definido en el art. 168 más los semisótanos que cumplan lo establecido en el art. 169.2.

Artículo 158.—Superficie útil.

1.- Superficie útil de un local es la comprendida dentro de los paramentos interiores terminados, que sea de utilización para el uso al que se destina.

2.- Superficie útil de planta o de edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que los componen.

Artículo 159.—Edificabilidad.

1.- Coeficiente de edificabilidad es el que aplicado a una determinada superficie de suelo de referencia, da como resultado la superficie edificada máxima que en él se puede construir. Puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta, cuando la superficie de referencia es la total de una zona, sector o Unidad de Ejecución, incluyendo las parcelas edificables los espacios libres y de cesión obligatoria, los viales, etc.

b) Edificabilidad neta, cuando la superficie de referencia es la de la parcela edificable o la de la zona, o Unidad de Ejecución de la que se han descontado los espacios libres.

2.- El coeficiente de edificabilidad se mide en m² de superficie máxima edificada por cada m² de superficie de suelo de referencia.

3.- Si por aplicación de las demás condiciones de volumen no se llegara a la superficie o volumen edificados deducidos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, serán aquellas las que determinen la superficie máxima edificable.

SECCION 4. Parámetros y condiciones de altura de los edificios.

Artículo 160.—Altura de planta.

1.- Altura de planta de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2.- Altura de planta baja es la distancia desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de planta primera, medida en el punto medio de la fachada.

3.- Altura libre de planta de piso o baja es la distancia vertical entre el pavimento terminado y cara inferior del techo o falso techo si lo hubiese.

Artículo 161.—Altura del edificio.

1.- Es la dimensión vertical de la parte de edificación por encima de la rasante de la acera. La altura del edificio podrá quedar determinada por alguno de los siguientes parámetros:

a) Altura de cornisa, medida en metros hasta la cara inferior del último forjado.

b) Altura total de edificación medida en metros, hasta la cumbrera más alta del edificio.

c) Altura en número de plantas, por encima de la rasante de la acera, incluida la planta baja.

Artículo 162.—Equivalencia entre número de plantas y altura en metros.

1.- Para cada clasificación de suelo y cada zona, las Normas establecen el número de plantas permitidas.

2.- Cuando no se señale expresamente lo contrario, la altura de cornisa de las edificaciones delimita en función del número de plantas permitido, a las distancias verticales máximas señaladas a continuación:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA
(Nº)	(m)
1	4,00
2	7,50
3	11,00
4	14,00
5	17,00
6	20,00

3.- No se establecen equivalencias entre número de plantas y altura mínima de cornisa que, en cualquier caso, vendrá impuesta por la aplicación de las determinaciones que sobre altura libre mínima de pisos y altura de planta baja, se contienen en las respectivas normas de uso.

Artículo 163.—Número de plantas por debajo de las permitidas.

Cuando no se estipule lo contrario, el número de plantas expresado en planos o en las correspondientes Ordenanzas se entenderá como máximo, siendo el mínimo una planta menos que el máximo autorizado, salvo que es establezca otra cosa en la ordenanza particular.

Artículo 164.—Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

1.- Por encima de la altura máxima total de edificación, solo se permitirá la construcción de chimeneas de ventilación evacuación de humos y gases, de calefacción y aire acondicionado en las distancias verticales que sean necesarias para su buen funcionamiento.

2.- Por encima de la altura máxima de cornisa, además de las anteriores, sólo podrán sobresalir las vertientes de cubierta y, cuando no se prohíba por las Ordenanzas de zona, los remates de escaleras y ascensores de altura total máxima de 3,20 m.; estas construcciones permitidas se adaptarán a las condiciones estéticas generales y a las de cada zona y no sobresaldrán de un plano trazado desde el borde en fachada de la cara superior del último forjado con inclinación máxima de 45º sexagesimales.

3.- Por encima de la altura de cornisa, además de las anteriores, se permitirán antepechos de fábrica o barandillas con altura no superior a 1,50 m., excepto elementos puntuales ornamentales o de cerrajería.

Artículo 165.—Medición de alturas en edificación entre medianerías.

1.- La altura máxima en metros que se señala en las ordenanzas de suelo urbano y en las condiciones particulares de Planes Parciales, será la altura de cornisa medida desde la rasante en el punto medio de la fachada. La altura máxima de edificación la medida desde este último punto al elemento más alto de la edificación.

Si la altura se fija en número de plantas se estará a la equivalencia recogida en el art. 162.

2.- Cuando por aplicación del criterio señalado en el punto anterior la diferencia entre las alturas en los entremuros de la fachada sea superior a 2,50 metros, será obligatorio el escalonamiento de la cornisa, de forma que en ningún punto de la fachada se supere la altura máxima autorizada en más de 1,25 metros.

Artículo 166.—Medición de alturas en casos especiales.

1.- En parcelas en esquinas en edificación cerrada, cuando la altura autorizada sea distinta para las dos calles, se podrá mantener la mayor de ellas en el fondo autorizado para ésta, sin exceder de 17 m. Cuando la diferencia de alturas autorizadas sea de dos o más plantas la línea sobre la otra, habrá de escalonarse de forma que:

- El volumen edificado no supere el resultante de aplicar el criterio anterior.

- En la calle de menor altura autorizada, esta no podrá superarse en una longitud superior a 22 m.

En todo caso el tratamiento de los paramentos visibles desde la vía pública será igual al de la fachada del edificio.

2.- Cuando, en parcelas que den a dos calles opuestas, se superpongan los fondos edificables a cada una de ellas, las alturas correspondientes a cada fachada se mantendrán hasta la línea media de la superficie de superposición de los fondos.

3.- En parcelas con pendiente descendente en el sentido de su fondo, la edificación se escalonará en alturas de tal forma que, en cualquier punto de aquella, la altura sobre rasante no sea superior en 2,50 m. al máximo permitido en la correspondiente fachada.

4.- En parcelas en esquina, cuando por el desnivel entre las dos calles sea la menor altura la que supere a la mayor, se resolverá la diferencia de forma tal, que toda la edificación queda bajo el plano que forma 45° con el horizontal y que pasa por la línea de fachada (alineación oficial) situada en la cara inferior del último forjado correspondiente a la alineación de la calle de mayor altura permitida (menor rasante de la calle).

Artículo 167.—Aticos.

1.- Los áticos retranqueados se considerarán, como una planta más dentro de las computables como altura máxima permitida.

SECCION 5. Sótanos, semisótanos y entreplantas.

Artículo 168.—Plano medio de rasante.

A efectos de definición de sótanos y semisótanos y de cómputo de volúmenes y edificabilidades, bajo y sobre rasante, se define, para los casos en que la superficie de la parcela no sea horizontal, el plano medio de rasante como el plano horizontal cuya cota es la media aritmética de las cotas de los vértices de la parcela.

Artículo 169.—Planta semisótano.

1.- Es aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo a una altura superior a 0,80 metros e inferior a 1,50 metros del plano medio de rasante.

2.- Cuando esta altura sea superior a 1,50 metros se computará como planta sobre rasante.

3.- La altura mínima de piso en semisótano será de 2,50 metros y la libre de 2,20 metros.

Artículo 170.—Planta sótano.

1.- Es aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo a una altura inferior a 0,80 metros de la cota del plano medio de rasante.

Sus alturas de piso y libres mínimas cumplirán las mismas condiciones que las plantas semisótanos.

2.- El máximo número de plantas que se autorizan bajo rasante es de 2 con una cota bajo el plano medio de rasante que no podrá ser inferior a 6,00 metros. Salvo que el nivel inferior del forjado de techo quede a una cota inferior a la menor de la parcela, en cuyo caso no se limita.

Artículo 171.—Entreplantas.

1.- En plantas bajas no dedicadas al uso de vivienda, se permiten entreplantas, que no serán computables dentro del máximo número de plantas permitidas, siempre que no ocupen más del 50% de la superficie total del local y que el borde del forjado no llegue a menos de 2,00 metros de la fachada exterior.

2.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se deberá cumplir en cada uno de ellos lo indicado en el punto anterior.

3.- Al objeto de posibilitar la remodelación de los locales en función de sus usos, la estructura de la entreplanta será independiente de la del resto del edificio.

SECCION 6. Tipos básicos de edificación.

Artículo 172.—Tipología.

Se definen los siguientes tipos de edificación:

- a) Edificación aislada.
- b) Edificación entre medianerías.
- c) Edificación agrupada o adosada.
- d) Edificación pareada.

Artículo 173.—Edificación aislada.

Es la que se encuentra exenta en el interior de la parcela, teniendo todos sus frentes la condición de fachada y estando éstos retranqueados de los linderos de parcela. Para la aplicación de esta condición, no se entenderán como linderos de parcela las calles y demás espacios libres de dominio y uso público.

Artículo 174.—Edificación entre medianerías.

Es la que se corresponde biunívocamente con una parcela, teniendo líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Artículo 175.—Edificación agrupada o adosada.

Es la variante de edificación entre medianerías destinada a uso de vivienda unifamiliar.

Artículo 176.—Edificación pareada.

Es aquella que es medianera en uno de sus linderos laterales cumpliendo el resto de sus fachadas con las condiciones de la edificación aislada.

CAPITULO 3 CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION

SECCION 1. Generalidades.

Artículo 177.—Definición.

Son condiciones funcionales las impuestas para asegurar que las edificaciones se ajustan a las exigencias higiénicas, de confort, dotacionales, de seguridad y ambientales mínimas para sus usuarios y el medio urbano.

Artículo 178.—Aplicación.

Las presentes condiciones son de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras sobre edificaciones existentes, en las situaciones y circunstancias que se señalan

en el art. 141.

Artículo 179.—Normativa de aplicación.

1.- Además de las condiciones señaladas en esta Normativa, son de aplicación las contenidas en las Normas Básicas de la Edificación, Normas Tecnológicas de la Edificación, reglamentos específicos y cuanta legislación de ámbito supramunicipal se refiera a los extremos que aquí se regulan.

2.- En caso de concurrir en un mismo caso distintas condiciones de las antedichas, será de aplicación la más restrictiva de ellas aunque emane de un instrumento con menor jerarquía legal, siempre que éste sea de obligado cumplimiento.

3.- El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas y normativas específicas, cualquiera de los requerimientos funcionales a los que se refiere el presente capítulo.

Artículo 180.—Condición general.

1.- Dentro de las competencias que le son propias, el Ayuntamiento y demás Organismos, velarán por la calidad constructiva de las edificaciones en lo que se refiere a su estabilidad, durabilidad, seguridad y economía de mantenimiento.

2.- En particular, se exigirá el estricto cumplimiento de la Norma Sismorresistente P.D.S.-I (1974), en la que se deberá aplicar el grado VIII de los en él contenidos, quedando expresamente prohibida la utilización de las denominadas "estructuras mixtas" con pilares de hormigón y jácenas de perfiles de acero laminado.

3.- Asimismo, deberán cumplirse las determinaciones del Decreto 2508/75 de 18 de Septiembre sobre "Prevención de daños por avenidas" en las posibles edificaciones en las proximidades de cauces públicos.

SECCION 2: Condiciones de accesibilidad:

Serán de aplicación los preceptos contenidos en el R.D. 19 de Mayo número 556/1.989 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo sobre Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios así como la Orden de 15 de Octubre de 1.991 sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región.

SECCION 3. Condiciones higiénicas y de confort en los locales.

Artículo 181.—Local.

1.- Se denomina local al conjunto de piezas agrupadas en un espacio dedicado a la misma actividad.

2.- Será local exterior aquél en el que todas sus piezas habitables den a una vía o espacio público libre exterior o a un patio o espacio libre privado que cumpla las dimensiones mínimas que para éste se determinen en la sección siguiente de este capítulo o en las normas particulares de zona.

Artículo 182.—Pieza habitable.

1.- Es la que se usa para el trabajo o estancia permanente de personas.

2.- Las piezas habitables deberán cumplir las condiciones de aislamiento térmico, acústico, contra humedades, de iluminación y ventilación de estas normas.

Artículo 183.—Iluminación.

1.- La iluminación de los locales podrá ser:

- Natural, cuando el procedimiento de alumbrado sea la luz solar.
- Artificial, cuando provenga de otras fuentes energéticas.

2.- Las piezas habitables deberán tener una superficie de iluminación natural a través de un hueco abierto a fachada de superficie mínima igual a 1:8 de la planta, salvo que las especiales características de la actividad no lo requiera, en cuyo caso habrá de justificarse convenientemente.

3.- Todas las piezas, habitables o no, dispondrán de iluminación artificial con un nivel mínimo de 50 lux. medidos en un plano paralelo al suelo y a una distancia de éste de 75 cm.

4.- Salvo especiales características de la actividad que deberán justificarse, ningún puesto de trabajo estable estará a más de 10 m. de la fuente de iluminación natural.

Artículo 184.—Ventilación.

1.- La renovación de aire de los locales podrá ser:

- Natural, cuando se efectúe a través de huecos practicados en fachada.

- Artificial, cuando se efectúe por medios mecánicos.

2.- Las piezas habitables deberán tener necesariamente ventilación natural con una superficie de hueco practicable no inferior a 1:16 de la planta.

3.- Las piezas no habitables que no cuenten con ventilación natural, tales como baños, aseos, cuartos de instalaciones, garajes, etc., y las piezas habitables en las que por las especiales características de la actividad se requiera una mayor renovación de aire, contarán con ventilación artificial adecuada.

4.- Salvo especiales características de la actividad que deberán justificarse, ningún puesto de trabajo estable estará a más de 10 m. desde el punto de ventilación natural o artificial.

Artículo 185.—Aislamiento térmico.

Las edificaciones cumplirán las disposiciones vigentes en lo relativo a transmisión y aislamiento térmico y su diseño y materiales tenderán a su adecuado ahorro energético.

Artículo 186.—Aislamiento acústico.

Se cumplirán las disposiciones contenidas en la Norma

Básica de la edificación sobre esta materia.

Artículo 187.—Aislamiento contra humedades.

Los locales deberán estar protegidos contra la penetración de humedades y sus muros perimetrales en sótanos, soleras y cubiertas convenientemente impermeabilizados.

SECCION 4. Condiciones higiénicas de los edificios: Patios.

Artículo 188.—Patio, Definición y clases.

1.- Se entiende por patio todo espacio exterior limitado por fachadas interiores de edificación en más de las dos terceras partes de su perímetro.

2.- Se distinguen las siguientes clases:

a) Patio de parcela o de luces, el que está situado en el interior del edificio o con uno de sus lados coincidente con alguno de los linderos de la parcela. En el primer caso se denomina patio cerrado y en el segundo patio abierto, debiendo dar su embocadura en toda su altura a la vía, espacio libre o patio central o de manzana, cuando en éste pueda inscribirse un círculo de 6,00 m., de diámetro mínimo.

b) Patio central o de manzana, es el formado por las fachadas interiores de la edificación de una manzana, definidas por la delimitación de un fondo de edificación.

c) Patio inglés, es el que se abre a fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

3.- Salvo diferentes disposiciones en las Ordenanzas de zona, los patios cumplirán las dimensiones que se indican en esta sección.

Artículo 189.—Medición de la altura en patios.

La altura de patio se medirá desde la cara superior del paramento más alto de la fachada interior hasta el piso terminado de la pieza de cota más baja que tenga luces a dicho patio. No se admitirán escalonamientos en función de la altura.

Artículo 190.—Dimensiones mínimas de los patios interiores de parcela.

1.- Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual a:

a) Un tercio de su altura si a él abren piezas habitables, excepto cocinas.

b) Un cuarto de su altura si a él abren sólo cocinas.

c) Un quinto de su altura si a él abren piezas no habitables a escaleras.

2.- En cualquier caso, el radio del círculo inscribible no será menor de 3,00 m.

3.- Las mismas dimensiones deberán ser cumplidas por patios adosados a linderos de parcela dentro de la misma, si no se está en el supuesto del art. 192.

4.- En los casos en que las fachadas contiguas de cualquier patio formen un ángulo inferior a 30° , se dispondrán chaflanes normales a la bisectriz y cuya longitud no será inferior a 2 metros.

5.- No se admitirán entrantes de fachadas superiores a 1,50 m.

Artículo 191.—Patios ingleses.

Cumplirán las dimensiones de los patios de parcela o de luces, no pudiendo situarse fuera de las alineaciones exteriores, y deberán contar con protección adecuada al nivel de la rasante exterior o del terreno.

Artículo 192.—Patios de parcela abiertos.

1.- Son aquellos en que la relación entre su profundidad medida desde el plano de fachada y el ancho de su embocadura es menor o igual a 1,5.

Deben cumplir la condición que se establece en el art. 188, 2a.

2.- No tendrán carácter de patio abierto los entrantes en fachada de profundidad menor de 1,50 metros.

3.- La menor dimensión de la embocadura será igual a un tercio de la altura del patio y mayor de 6 metros, pudiéndose reducir esta dimensión hasta un quinto de la altura y 3,00 m. respectivamente, si sólo se abren huecos a la fachada enfrentada con la vía, espacio público o patio central o de manzana.

Artículo 193.—Patio central o de manzana.

Para que un patio central o de manzana cumpla la condición de espacio al que puedan recaer viviendas o locales sin otra posibilidad de fachada a una vía o espacio exterior, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) En patios totalmente cerrados deberá poderse inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 1,5 veces su altura y nunca menor de 9,00 m., siendo la menor dimensión de sus lados igual a 5,00 m.

b) Los patios con embocaduras a vía o espacio público exterior tendrán limitadas sus dimensiones mínimas al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La suma de los anchos de las embocaduras será igual o mayor de $1/3$ del perímetro interior del patio y ninguna de ellas menor de $1/8$ del mismo ni de 6 metros.

- Se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a la altura del patio y nunca menor de 9 metros.

- La relación entre máxima profundidad del patio y ancho medio no será superior a 2.

Artículo 194.—Luces rectas.

Las distancia de cualquier hueco de piezas habitables, medida sobre la perpendicular a éste desde su eje al paramento de enfrente, no será inferior a las señaladas en el apartado 1 del artículo 191 ni, en cualquier caso, a 3,00 metros.

Artículo 195.—Acceso a patios.

Cualquier clase de patio contará con acceso desde una superficie o espacio comunitario del inmueble o desde vivienda o local en el que se haya inscrito tal servidumbre, al objeto de posibilitar su obligada limpieza.

Artículo 196.—Construcciones en patios.

1.- Cuando en patios de luces o de parcela interiores y exteriores, se admita su ocupación por construcciones en planta baja, las cubiertas de éstas serán accesibles para su limpieza y su cumbre no podrá rebasar la cota de suelo terminado de la primera planta.

2.- Estas prolongaciones de bajos deberán escalonarse de tal forma que su distancia a las fachadas definidas por las alineaciones interiores de la manzana sea en cada punto igual, como mínimo, al doble del exceso entre la cota de la cumbre y la de la cara superior del forjado de la primera planta en ese punto, y nunca inferior a 6 m.

Artículo 197.—Cubrición de patios.

1.- Queda prohibida la cubrición de patios, salvo con estructuras ligeras cubiertas con elementos transparentes o traslúcidos y siempre que la superficie de ventilación, que será de carácter permanente, sea igual o superior al 20% de la superficie del patio.

2.- La superficie de ventilación podrá medirse:

a) Como diferencia entre la superficie del patio y la proyección horizontal de la cubierta, si ésta no supera la altura de coronación del patio.

b) Como suma de las superficies verticales libres en cada cara del patio, desde su coronación hasta el borde de la cubierta del patio, si ésta está por encima de la coronación del mismo.

Artículo 198.—Pacios mancomunados.

1.- Cuando se constituyan patios interiores mancomunados para alcanzar las dimensiones mínimas, habrán de hacerse mediante la escrituración pública e inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de servidumbre, que no se podrá cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

2.- No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios interiores no alcancen las dimensiones mínimas.

SECCION 5. Condiciones de los servicios y dotaciones.

Artículo 199.—Dotación de agua potable.

1.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

Las viviendas tendrán una dotación regular mínima de 250 litros diarios por habitante.

2.- No se otorgarán licencias para obras de nueva planta en tanto no se garantice el suministro y dotación del agua potable suficiente en cada caso y en las condiciones que se

señalan en los apartados siguientes.

3.- Cuando el suministro no provenga del servicio municipal, se justificará regularmente la calidad sanitaria de las aguas mediante análisis pertinentes así como la dotación y regularidad suficiente de aquél.

4.- Los locales destinados al aseo de personas, manipulación de alimentos y cualesquiera otros que por su destino lo requieran, contarán con instalación de agua caliente.

5.- Sólo se permitirán depósitos de agua potable sobre cubierta en aquellos edificios en los que el número de viviendas no sea superior a 4, previéndose en tal caso una capacidad máxima de almacenamiento de 500 litros/vivienda. En edificios con un nº de viviendas entre 5 y 8, solo se permitirá la instalación de depósitos en cubierta cuando por las condiciones del subsuelo sea notoriamente antieconómico la construcción de aljibe. Para más de 8 viviendas, será preceptivo la construcción de éste, debiéndose prever en tal caso una capacidad mínima de almacenamiento de 1250 litros por vivienda.

6.- En cualquier caso, se estará a lo que sea de aplicación en el contenido del Real Decreto 928/1979 de 16 de Marzo y en las disposiciones dictadas por los Organismos Oficiales competentes de ámbito nacional o autonómico.

Artículo 200.—Energía eléctrica.

1.- Todo edificio deberá estar dotado de instalación de energía eléctrica.

2.- La instalación cumplirá los requisitos exigidos por la Reglamentación específica emanada de los Organismos competentes, y los de la propia compañía suministradora homologados por éstos en lo que concierne a ubicación de centros de transformación -si fueran necesarios-, acometida, cuarto de contadores, en el caso de edificaciones con varios abonados, fusibles de seguridad, acometida a la red, etc.

Artículo 201.—Puesta a tierra.

Todo edificio deberá contar con una instalación de puesta a tierra de las instalaciones y estructura, siendo de aplicación, en defecto de una reglamentación específica de obligado cumplimiento, la Norma

Tecnológica de la Edificación correspondiente.

Artículo 202.—Otras fuentes energéticas.

En los edificios dotados con instalaciones de gas, combustibles líquidos o sólidos u otras energías alternativas, se cumplirán las condiciones impuestas por la Reglamentación específica en cada caso y las dictadas por las propias compañías suministradoras homologadas convenientemente.

Artículo 203.—Telefonía e interfonía.

1.- Los edificios contarán con canalizaciones para la conducción de cables de telefonía tanto interior como en fachadas, cuando esté prevista la instalación de tal servicio.

2.- Los edificios destinados a vivienda colectiva contarán con un sistema de interfonía que facilite la comunicación desde el portal con cada vivienda.

Artículo 204.—Radio y televisión.

En edificios destinados a vivienda colectiva o aquellos en los que se prevea la instalación de varios aparatos receptores de radio y televisión para diferentes usuarios, se instalarán antenas colectivas de TV y radio de FM, ubicadas en lugares tales que su impacto visual sea lo menos negativo posible.

Artículo 205.—Servicios postales.

Todo edificio de viviendas colectivas dispondrá de un lugar fácilmente accesible a los servicios de correos, para la colocación de buzones para la correspondencia.

Artículo 206.—Evacuación de aguas pluviales.

Salvo que se autoricen otros procedimientos de evacuación, las aguas pluviales desaguarán por bajantes a la red de alcantarillado dispuesta al efecto, si la hubiera, y bajo las aceras perimetrales del edificio, a cunetas o cauces naturales en su caso.

Artículo 207.—Evacuación de aguas residuales.

1.- Salvo en las zonas en las que expresamente se autoricen otros procedimientos de evacuación de aguas residuales, éstas verterán por medio de una arqueta o pozo de registro a la red general de alcantarillado.

2.- Cuando se autorice la evacuación a redes con sistemas de depuración autónomos, se justificará que el procedimiento de depuración es suficiente y acorde con la normativa específica para la zona que se determina en estas ordenanzas.

3.- Cuando se autorice la evacuación a fosas sépticas, será necesario un tratamiento anaerobio y aerobio previo y se justificará que el terreno es adecuado para asumir las filtraciones de las aguas depuradas en caso de que éstas no confluyan a cauces naturales. En todo caso, se justificará que no existe peligro de contaminación en las áreas de vertido.

4.- En los casos a los que se refieren los apartados 2 y 3 de este artículo, y en ausencia de condiciones expresas en las ordenanzas de zona, se estará a lo dispuesto en la NTE "Depuración y vertido".

5.- Las instalaciones industriales que por la naturaleza de sus vertidos requieran sistemas de depuración y/o vertido específicos, deberán contar con la aprobación previa de los Organismos competentes y, en todo caso, con la autorización municipal.

Artículo 208.—Evacuación de humos y gases.

1.- No se permitirá la salida libre de humos o gases por fachadas exteriores o interiores, ventanas o balcones, debiéndose instalar un sistema de evacuación por medio de conductos interiores.

2.- Los conductos de evacuación no podrán adosarse a fachadas exteriores y se elevarán, por encima del punto más alto de la cubierta que diste menos de 8,00 m., una altura de 0,80 m.; estarán revestidos de aislamiento térmico suficien-

te para evitar radiaciones de calor a elementos constructivos colindantes.

3.- Las plantas bajas sin distribuir destinadas a los locales comerciales estarán igualmente dotadas de, al menos, una salida de evacuación de humos y una salida interior de ventilación de ascos por cada local, si puede preverse la distribución final de la planta; o por cada 100 m² de edificación en caso contrario.

4.- Las salidas de humos de fábricas, cocinas colectivas e industriales y calefacciones colectivas, irán provistas de filtros depuradores adecuados.

5.- En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en materia de contaminación atmosférica.

Artículo 209.—Evacuación de residuos sólidos.

1.- Todos los edificios excepto los de vivienda unifamiliar, incluidos los locales que integrados en una edificación generen residuos sólidos que produzcan olores, contarán con un cuarto de basuras fácilmente accesible por los usuarios con capacidad suficiente y ventilación por chimenea autónoma. Los residuos se almacenarán en recipientes tipificados, homologados y autorizados por el Ayuntamiento.

2.- Se prohíben los trituradores de basura con vertido a la red de alcantarillado.

3.- Cuando por la naturaleza del residuo o la situación de la edificación, no corresponda su recogida a los servicios municipales, los titulares de la actividad deberán transportarlo por su cuenta a vertederos autorizados, no pudiéndose almacenar los vertidos fuera de éstos, ni siquiera provisionalmente.

4.- En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos u otra reglamentación que se dicte.

Artículo 210.—Instalaciones de climatización.

1.- Todo edificio o local destinado a la permanencia sedentaria de personas podrá dotarse de instalaciones de calefacción o aire acondicionado, que establezcan en las estancias una temperatura de confort adecuada.

2.- Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios para las instalaciones de calefacción central, siempre que se cumpla la Ordenanza correspondiente y que no afecten a los espacios libres de uso público.

3.- La salida de aire caliente o de refrigeración se hará preferiblemente por patios interiores y cubiertas y, en caso que los Servicios Técnicos juzguen adecuada la salida a espacio público, ésta estará situada a no menos de 3,00 m. de la rasante, y no sobresaldrá de la fachada, debiendo asimismo estar rematada por celosía con lamas orientadas en sentido ascendente y no debiendo originar molestias tales como goteos y excesivo ruido a los transeúntes.

4.- Todas las instalaciones cumplirán los requisitos exigidos por los Organismos de Industria competentes.

SECCION 6. Condiciones de seguridad.**Artículo 211.—Definición.**

Son las destinadas a conseguir la protección de las personas y una utilización de los edificios con las menores incidencias de riesgo.

Artículo 212.—Aplicación.

Con independencia de lo regulado con carácter general en el art. 141 de la presente Normativa, el Ayuntamiento podrá obligar a que se realicen en los edificios existentes las obras necesarias para su adecuación a las condiciones dictadas en esta sección en relación con la protección de edificios y personas, especialmente en los destinados al uso público, pudiendo declararlos fuera de ordenación o suspender su actividad cuando no se consigan las condiciones mínimas de seguridad estimadas por los técnicos municipales.

Artículo 213.—Accesos a la edificación.

1.- Los accesos de un edificio distarán de la vía pública un máximo de 50 metros.

2.- Cuando el acceso sea a través de un espacio libre público o privado, éste deberá presentar un frente mínimo con la vía pública de 5 metros.

3.- En casos extremos debe ser posible la aproximación de vehículos a menos de 20 m. del propio portal del inmueble. Los desniveles se salvarán, en ese caso, con rampas de pendiente máxima del 10% y longitud máxima 10 m.

Artículo 214.—Señalización exterior.

1.- Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que está situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 215.—Puertas de acceso.

1.- La zona de acceso al inmueble tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 m.

2.- El hueco de entrada no tendrá menor de 1,30 m. de paso y será perfectamente distinguible de los demás de la fachada.

3.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

4.- Las puertas comunes de acceso abrirán hacia el exterior sin invadir la vía pública.

Artículo 216.—Circulación y señalización interior.

1.- Los espacios de circulación interior que relacionen los diferentes locales del edificio entre sí y con las zonas de uso común y de acceso, deberán tener un ancho mínimo de 1,20 m. si sirven a menos de 5 locales y 1,40 m. si sirven a más.

2.- Deberán contar con iluminación suficiente y señalización de escaleras de uso corriente y de emergencia, ascensores, cuartos de máquinas y otros de servicio y uso público.

3.- Todos los edificios de uso público, los dedicados a actividades industriales o comerciales, oficinas, etc. y los espacios de circulación y escaleras en edificios de vivienda colectiva, contarán con alumbrado de emergencia.

Artículo 217.—Escaleras.

Salvo distintas disposiciones en las ordenanzas de uso específicas, cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

1) La relación entre huella y tabica será la adecuada para permitir una ascensión cómoda, no permitiéndose tabicas mayores de 18 cm. ni huellas menores de 27 cm. (en viviendas unifamiliares 20 y 25).

2) Las escaleras de uso público en edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante, no podrán tener un ancho inferior a 1 m; en edificios de más alturas, el ancho mínimo será de 1,20 m.

3) En edificaciones de hasta tres plantas, se admitirá la iluminación y ventilación cenital de escaleras por medio de lucernarios practicables. La superficie en planta de éstos será superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 m.

4) En edificios de más de tres plantas, tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio, con huecos de superficie mínima de 1 m² en cada planta siendo practicable al menos la mitad de su superficie, pudiendo exceptuarse de esta disposición la planta baja cuando sea comercial.

5) Los tramos de escalera no tendrán más de 16 peldaños disponiéndose en las de un tiro un descansillo de longitud mínima de 1 m. cuando se sobrepase este número.

6) Cumplirán lo previsto en la Orden 15.10.91 de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas sobre accesibilidad.

Artículo 218.—Ascensores.

1.- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio con más de tres plantas cuando en alguna de ellas haya más de una vivienda; y, en todos los casos, cuando el edificio tenga más de cuatro plantas, considerándose en ambos supuestos la baja como una planta más.

2.- Los vestíbulos de desembarco de ascensores en cada planta deberán tener acceso directo o a través de un corredor al núcleo de escaleras del edificio. Sólo en edificios de vivienda colectiva con más de un núcleo de comunicación vertical sirviendo a cada vivienda, podrá permitirse la existencia de vestíbulos de ascensores sin comunicación con la caja de escalera.

3.- Cumplirán las condiciones del art. 2º. del R.D. 19 mayo 1989 sobre accesibilidad y art. 8.7 de la Orden

15.10.91 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente.

Artículo 219.—Prevención de incendios.

Será de aplicación la Norma Básica de la Edificación CPI-91 y cuantas de rango supramunicipal puedan dictarse.

Artículo 220.—Instalaciones de pararrayos.

Los edificios que por sus características o las de su entorno estén sometidos a riesgo de accidentes por rayo, deberán disponer de pararrayos adaptados a la normativa vigente.

Artículo 221.—Petos y barandillas.

1.- Por encima de los 0,50 m. de altura y hasta 15 m. los petos de huecos que den al exterior o aberturas en forjados deberán tener una altura de 95 cm. Para alturas superiores a 15 m., la altura de petos será de 105 cm. En petos de escalera, la altura será de 90 cm.

2.- Los petos no macizos no presentarán huecos o aberturas de luz mayor de 12 cm. ni su diseño será tal que permitan ser escalados.

SECCION 7. Condiciones ambientales.

Artículo 222.—Definición.

Son las exigibles a las edificaciones y a las actividades que en ellas radiquen al objeto de proteger el medio urbano y natural de la emisión de ruidos, vibraciones, vertidos sólidos, líquidos o gaseosos o en cualquier otra perturbación de aquellas derivada.

Artículo 223.—Aplicación.

El Ayuntamiento podrá obligar a que se instrumenten en los edificios existentes las medidas oportunas para su adecuación a las condiciones dictadas en esta sección, en caso de que ello no sea totalmente posible, se reduzcan los impactos ambientales a niveles considerados como tolerables.

Artículo 224.—Compatibilidad de actividades.

1.- Las actividades clasificadas como Peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas no podrán instalarse en suelo clasificado como urbano ni urbanizable programado y, en cualquier caso, a menos de 2 Km. del núcleo de población más próximo o en zonas calificadas como residenciales o de equipamiento en el presente PGOU.

2.- Sin perjuicio de los usos permitidos en cada zona, las actividades radicadas en cualquier edificación no podrán sobrepasar los límites de impacto ambiental que se establecen en esta sección en relación con otras actividades colindantes, a cuyo efecto deberán instrumentar las medidas correctoras que sean necesarias.

3.- La medición de las perturbaciones ambientales se efectuará:

a) En el perímetro exterior del edificio emisor (medianerías, fachadas o límite exterior de la parcela), cuando éste sea exento.

b) En el interior de los locales colindantes dedicados a otras actividades, sometidos a mayor perturbación.

4.- A los efectos de medición de perturbaciones en horas nocturnas, se considera el espacio de tiempo comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente.

Artículo 225.—Perturbaciones eléctricas.

No se permiten las perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de instalaciones, maquinaria o equipos de cualquier otra actividad colindante.

Artículo 226.—Emisión de ruidos.

1.- Los límites de emisión y recepción sonora en la fuente y actividad colindante serán los que figuran en el cuadro siguiente y se medirán de acuerdo con lo establecido en el art. 224 en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la Norma UNE 21/314/75.

LÍMITE DE EMISION TRANSMITIDA AL EXTERIOR

USO Y CLASE DEL EDIFICIO CONTIGUO		TRANSMISION MAX.(DBA)	
		DIA	NOCHE
Vivienda	(todas las clases)	55	45
Industrial			
Servicios del	(")	70	55
Automóvil			
Terciario	Oficinas.		
	Turístico-reside.	55	45
	Comercio.		
	Recreativo.	65	55
Dotacional	Educativo.		
	Soc-Cultural.		
	Residencial.		
	Advo-Instituc.		
	Deport.(cubiert.)	55	45
	Cultural.	65	55
	Asistencial.	45	35
	Infr. y servici.	70	55

LÍMITE DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR

USO Y CLASE DEL EDIFICIO CONTIGUO		TRANSMISIÓN MÁXIMA (DBA)	
		DÍA	NOCHE
Vivienda	estancias	35	30
	zonas comunes	40	35
Terciario	oficinas	45	—
	comercio	55	55
	turíst-residen	40	30
Dotacional	educativo	40	30
	sociocultural	30	30
	residencial	40	30
	asistencial	25	20
	advo-institu.	45	—
	deport-cubier.	40	40

2.- En cualquier caso, en horas nocturnas y en los edificios en los que pueden pernoctar personas -viviendas, residencias, hoteles y hospitales- el nivel sonoro no podrá sobrepasar los 5 dBA con respecto al ruido ambiental medido sin valores accidentales.

Artículo 227.—Emisión de vibraciones.

No se admitirán vibraciones producidas por instrumentos o maquinaria por encima de 5 Vpals, medidos en cualquier punto exterior al local donde se ubiquen, dibiéndose disponer, en su caso, bancadas amortiguadoras y apoyos elásticos conectores.

Artículo 228.—Deslumbramientos.

No podrán originarse deslumbramientos directos o reflejados provenientes de cualquier fuente luminaria de gran intensidad, observables desde los lugares especificados en el art. 224.3

Artículo 229.—Emisión de contaminantes atmosféricos.

No se admitirá la emisión de humos, gases, cenizas, partículas, olores, u otros contaminantes atmosféricos que puedan originar daños o molestias a personas o deterioro al medio urbano o natural, siendo necesaria su evacuación a través de chimeneas o conductos, previa interposición de filtros o depuradores si fuera necesario; el índice máximo de opacidad de humos será de (1) en la escala de Ruifelman o (2) en la escala de Bacharach.

Artículo 230.—Vertidos industriales.

Los vertidos que, por su naturaleza, no puedan ser evacuados a la red general de saneamiento o a otras cuencas de vertido, deberán ser sometidos a un proceso previo de depuración en el propio inmueble, que cumpla las condiciones señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, estándose en todo caso, a lo que establecen los arts. 207.5 y 209 de esta Normativa.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES ESTÉTICAS**SECCIÓN 1. Generalidades.****Artículo 231.—Definición.**

Son las que ha de cumplir la edificación y su entorno exterior en orden a una adecuada preservación y mejora de la imagen urbana y a la evitación de impactos visuales negativos.

Artículo 232.—Ámbito.

Estas condiciones son de aplicación en todo el Término Municipal, salvo mayores limitaciones que puedan contener las Ordenanzas particulares y de zona, así como las específicas de los elementos protegidos.

Artículo 233.—Protección de la imagen urbana.

1.- El fomento y defensa del conjunto estético del Municipio, corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a sus criterios. Por consiguiente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconveniente o antiestéticas.

2.- La Corporación Municipal y el Consejero de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente, podrán acordar la aplicación de las presentes normas a cualquier edificación ya existente que esté en contraposición notoria con las condiciones impuestas en estas disposiciones estéticas.

Artículo 234.—Integración urbana y paisajística de las edificaciones.

1.- Las nuevas edificaciones deberán proyectarse procurando su mejor integración en el medio urbano y paisajístico, no sólo en sus entornos próximos sino lejanos, teniendo en cuenta su adecuación a los perfiles de la ciudad, relación con hitos, masas vegetales, señalamiento de bordes urbanos y cornisas, etc.

2.- Se cuidará el impacto visual que puedan generar actuaciones urbanísticas de gran envergadura, especialmente en desarrollo de Planes Parciales y Especiales. El Ayuntamiento someterá a información pública las propuestas conforme a lo previsto en el art. 12 de estas Normas.

3.- Se procurará la concordancia de las nuevas construcciones con las tipologías edificatorias, soluciones estilísticas y compositivas, invariantes constructivos, materiales, colores y texturas de la edificación tradicional, sin que ello signifique una mera imitación.

4.- Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento podrán exigir documentación gráfica adicional -alzados o perspectiva generales de la edificación en su entorno, montajes fotográficos, etc.- o cualquier otro tipo de estudio o memoria que justifique la adecuación de la intervención a los objetivos que persigue este artículo.

Artículo 235.—Elementos ocultos de interés.

1.- Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser aquellos comunicados al Ayuntamiento u Organismo de Bellas Artes competente e interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios de interés.

2.- En los casos a que hace referencia el punto anterior será precisa para la reanudación de las obras, autorización previa de Bellas Artes y licencia especial del Ayuntamiento. Si la naturaleza de los hallazgos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento o Administración Central o Autonómica proceder a la expropiación.

3.- Será objeto de atención especial a estos efectos las obras de reforma interior, demolición, recalce o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés, pudiendo el Ayuntamiento en tales casos obligar al promotor a la realización previa de catas o movimientos de tierras controlados e inspeccionados, antes de la iniciación normal de las obras de edificación.

SECCION 2. Fachada y medianerías.

Artículo 236.—Edificios colindantes a elementos de interés.

Las fachadas de los edificios colindantes con elementos de interés o cuya proximidad con éstos implique una visualización conjunta, se atenderán en su diseño a las pautas compositivas en cuanto a cornisas y remates de coronación, ritmos de huecos y macizos, basamentos, etc. así como a la necesaria armonización en materiales, colores y texturas.

Artículo 237.—Plantas bajas.

1.- Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.

2.- Cuando dichas plantas bajas se destinen al uso comercial en dicho proyecto quedarán delimitados los huecos que podrán ser tratados libremente en los proyectos de acondicionamiento de los locales. Salvo que se justifique debidamente, esta superficie de huecos no podrá exceder del 75% de la total de la fachada en planta baja.

Artículo 238.—Modificaciones de fachadas.

No se autorizarán modificaciones parciales en fachada que afecten a cerramiento de terrazas, colocación de capialzados exteriores o toldos, instalaciones de unidades autónomas de climatización, etc. Tales actuaciones sólo serán permitidas si afectan a todo el edificio y se presenta el preceptivo proyecto de modificación del conjunto.

Artículo 239.—Medianerías y elementos sobre cubierta.

Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos que sobresalgan de la altura permitida (cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

Artículo 240.—Depósitos elevados.

Los depósitos aéreos de agua potable, cuando se autoricen por aplicación del Art. 199.5 de esta Normativa, se dispondrán adosados al pretil de cubierta, de forma que quede garantizada la menor incidencia en las vistas desde los espacios públicos inmediatos.

Artículo 241.—Vistas de patios y tendederos.

Los patios de servicios (lavaderos, tendederos, etc.) que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultos por muros de celosía, cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

SECCION 3. Salientes, Vuelos, y elementos publicitarios.

Artículo 242.—Salientes y entrantes integrados en la edificación.

1.- No se permite adelantar de la alineación oficial con cuerpos salientes que formen parte integral del edificio, o con molduras hasta después de haber salvado la altura del bajo y primera planta. Desde la altura de 2,50 metros hasta la que deba tener la segunda planta no podrán los cuerpos salientes o molduras avanzar más de 0,20 metros en las calles de ancho mayor de 14 metros; 0,15 en las de ancho mayor a 12 m. y 0,10 en el resto.

2.- Hasta después de haber salvado la altura de 1,50 metros sobre el punto más alto de la rasante de la acera, no se permitirá retirarse de la alineación oficial más de 0,25 metros en las calles de ancho mayor a 12 m. y 0,15 en el resto, siempre que esto sólo afecte como máximo a la tercera parte de la longitud de la fachada.

3.- Las portadas no podrán salir de la alineación de la calle más de 0,20 metros en las calles de ancho mayor de 14 metros; 0,15 en las de ancho mayor de 12 metros y 0,10 en el resto.

Artículo 243.—Vuelos.

1.- Se denomina "vuelo" a los elementos salientes con respecto a las líneas de fachada por encima del techo de la planta baja. Pueden ser de los siguientes tipos:

a) Balcón: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la pieza a la que sirve, con peto y de frente abierto, de ancho total no superior a 1,40 m. ni superior a 30 cm. con respecto al del hueco, y vuelo máximo de 0,60 m. No se computará su superficie.

b) Balconada: Saliente común a varios balcones con solución de peto y vuelo máximo igual a éstos. No se computará su superficie.

c) Mirador: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la pieza a la que sirve, con frente acristalado en toda su altura, de ancho total no superior a 2,50 m. ni superior a 30 cm. con respecto al del hueco, y vuelo máximo de 0,80 m. Se computará el 100% de su superficie.

d) Galería: Saliente de la fachada al nivel del suelo de la planta a la que sirve, con frente acristalado en toda su altura y de anchura ilimitada, de vuelo máximo de 0,80 m. Se computará el 100% de su superficie.

e) Terraza: Entrantes o salientes con respecto a la línea de fachada, con peto y de frente abierto y vuelo máximo respecto de aquella igual al definido en el art. 383.3 y cuya profundidad de entrante no superará a su anchura y altura. Las superficies cubiertas y confinadas por un lateral compu-

tarán el 50 % de su superficie.

f) Cuerpos volados cerrados: Salientes de fachada, con huecos de cualquier tipo no incluidos en los tipos anteriores. Se computará el 100% de su superficie.

2.- No se permite sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que, en cada ordenanza o zona, se autoricen.

3.- Los balcones, balconadas, miradores y cuerpos cerrados distarán de las fincas colindantes un mínimo de su vuelo y no menos de 80 cm., pudiendo adosarse al lindero lateral sólo si hay acuerdo con el colindante o, en caso de reedificación, si tal servidumbre preexistía.

4.- La altura mínima sobre rasante de cualquier vuelo no será inferior a 3,60 m.

5.- Los vuelos no podrán sobrepasar los retranqueos mínimos a testeros y linderos laterales.

Artículo 244.—Cornisas y Aleros.

El vuelo máximo de los aleros o cornisas desde la vertical de la alineación (o del voladizo, en su caso), no será superior a 0,30 metros.

Artículo 245.—Marquesinas.

1.- Solo se autorizará la construcción de marquesinas, cuando éstas formen parte de las soluciones de diseño del edificio de nueva planta o cuando, en otro tipo de obras, respondan a un proyecto unitario que abarque toda la planta baja de la edificación.

2.- Su vuelo máximo será igual al de la anchura de la acera menos 60 cm., respetando en todo caso el arbolado existente, y su altura libre con respecto a la rasante no inferior a 3,60 m. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor no podrá ser superior al 15% de su menor altura sobre la rasante de la acera.

Artículo 246.—Toldos.

Las cortinas o toldos de los establecimientos que salgan de la línea de fachada, serán de los llamados máquinas. Su saliente no excederá del ancho de las aceras y en ningún caso pasará de 3 metros. Los toldos se pondrán embebidos en el grueso de la portada y las varillas y demás elementos no bajarán a menor altura de 2,50 metros de la rasante de la acera. Cuando no exista portada, los toldos irán embebidos en la pared, y de no poder adoptar esta disposición, se colocarán a una altura de la rasante tal que la altura mínima de todos los elementos no sea inferior a 2,50 metros.

Artículo 247.—Anuncios publicitarios.

1.- Los anuncios paralelos al plano de fachadas se autorizarán sólo en la parte de ésta que corresponde a la planta baja del edificio o al canto de las marquesinas y limitados a los huecos de escaparate, siendo su vuelo máximo de 20 cm. en calles de más de 14,0 metros de ancho; 15 cm. en las de más de 12,0 metros y 10 cm. en el resto.

2.- En plantas superiores de edificios de vivienda, sólo se permiten anuncios de longitud máxima igual a la del an-

cho de cada hueco y altura de 70 cm.

3.- Los anuncios perpendiculares al plano de fachada de edificios de vivienda, se autorizarán sólo en la planta baja. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros y su saliente máximo igual a 1,50 m. en calles de más de 16,00 m. y de 1,00 m. en las restantes.

En ningún caso superarán el 10% del ancho de la calle.

4.- En cualquier caso, en los supuestos anteriores los anuncios no podrán distar menos de 30 cm. del bordillo de la acera sobre la que vuelen.

5.- La instalación de anuncios luminosos requerirá la autorización expresa de los inquilinos de las viviendas que disten menos de 10 m. en línea de fachada o de 20 m. en edificios frontales.

6.- Se prohíben, en todo caso los anuncios impresos en tela o sobre materiales y con diseños o colores que puedan considerarse agresivos para la imagen urbana.

SECCION 4. Protección del arbolado y áreas ajardinadas.

Artículo 248.—Protección del arbolado existente en propiedades privadas.

1.- Los propietarios de recintos ajardinados tienen la obligación de mantener las plantaciones en buen estado, quedando prohibida la eliminación, sin previa autorización, de especies arbóreas de cualquier parte.

2.- En la solicitud de licencias de edificación en entornos con áreas arboladas, se señalarán aquellas especies que necesariamente hayan de ser taladas y las que deban permanecer.

3.- En el primer caso, podrá exigirse la replantación de tantas unidades de envergadura estimable como vayan a ser eliminadas, con especies y portes adecuados, o una distinta ubicación del edificio si ello es posible y la importancia del elemento vegetal lo justifica.

4.- En el segundo caso, se asegurará la protección de las especies a conservar durante el transcurso de la obra.

Artículo 249.—Arbolado y jardines públicos.

1.- Cuando por deterioro u otras causas desaparezcan árboles de la vía pública, deberán ser sustituidos inmediatamente, debiendo cargar con los costes de la replantación el responsable si lo hubiere.

2.- El arbolado y jardines de recintos públicos quedarán protegidos en la misma forma que se establece en el art. 248 para los ubicados en propiedades privadas.

Artículo 250.—Protección y cuidado de jardines existentes.

Las áreas ajardinadas, tanto en zonas exteriores como en patios de manzana o recintos exteriores con vegetación, deberán mantenerse en todo momento en buen estado.

Artículo 251.—Ajardinamiento y plantaciones nuevas.

1.- Los espacios libres deberán ajardinarse y arbolarse en la proporción que se indica para cada ordenanza o zona.

2.- Deberán ajardinarse y, si es posible, arbolarse los espacios retranqueados que no vayan a ser utilizados como zonas de circulación peatonal o rodada.

CAPITULO 5 ORDENANZA DE EDIFICIOS PROTEGIDOS**Artículo 252.**—Niveles de protección.

A los efectos de aplicación de las determinaciones del presente Capítulo, se establecen los siguientes niveles de protección:

a) Nivel 1. Corresponde a aquellas edificaciones en las que, por su especial significación histórica o artística, se requiere una preservación integral extensiva a todas las características arquitectónicas del interior y exterior del edificio: volumen y ocupación en el espacio; elementos compositivos, constructivos y estilísticos, tipología y distribución en planta, etc.

b) Nivel 2. Corresponde a aquellos edificios cuya composición de fachada, presenta detalles estilísticos o decorativos de cierto interés.

No hay razones objetivas para su conservación, por lo que se permite su demolición si bien, en este caso, habrá de seguirse en la nueva edificación una línea de diseño similar a la anterior, aún cuando no se establecen limitaciones en el aprovechamiento de la parcela.

Artículo 253.—Ámbitos de protección.

1.- La protección del nivel 1 se aplica a los edificios significados con el correspondiente símbolo en la documentación gráfica del PGOU, y que se relacionan a continuación:

1. Castillo de San Juan de las Águilas.
2. Torre de Cope.
3. Castillo de Chuecos.
4. Castillo de Tebar.
5. Iglesia de San José, Plaza de España nº 4.
6. Estación de Renfe.
7. Centro Cultural de Renfe.
8. Puente del Ferrocarril, Rambla de las Culebras.
9. Embarcadero del Hornillo.
10. Chimenea de la Loma.
11. Torre de las Palomas.
12. Plaza de Abastos.
13. Casino.

14. Casa Modernista - Plaza de España nº 8.

15. Casa Modernista - Plaza de España nº 9.

16. Casa Modernista - Plaza de España nº 10.

17. Casa Modernista - Plaza de España nº 11.

18. Ayuntamiento, Plaza de España nº 14.

19. Isaac Peral nº 9.

2.- La protección de nivel 2. se aplica a los edificios significados con el correspondiente símbolo en la documentación gráfica de las Normas, y que se relacionan a continuación:

1. Isabel La Católica, nº 2.

2. Francisco Rabal, nº 2.

3. Martínez Parra, nº 9.

4. Carlos III, nº 24.

5. Conde de Aranda, nº 12, 14 y 16.

6. Coronel Pareja, nº 2.

7. Floridablanca, nº 1 y 17.

8. Isaac Peral, nº 13.

9. Castelar, nº 2.

Artículo 254.—Declaraciones de ruina y de fuera de ordenación.

1.- Conforme a lo establecido a los arts. 113 y 127, los edificios protegidos no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al costo de las obras de reparación que en ellos sean necesarias; ni podrán ser declarados fuera de ordenación cuando tal declaración pueda suponer la eliminación total o parcial de elementos que justifican la inclusión del edificio en estos niveles de protección.

Artículo 255.—Obras permitidas en el Nivel 1

1.- Conforme a las definiciones que para cada tipo de obra se establecen en los arts. 56 al 59 de la presente Normativa, se autorizan en los edificios protegidos con el Nivel 1 las siguientes:

a) Obras de demolición parcial de aquellas partes del edificio o de elementos constructivos o estilísticos que no sean los originales de la edificación o que no correspondan a adiciones o restauraciones posteriores de mayor interés y que estén en clara disonancia con el carácter de aquella.

b) Obras de conservación, restauración y consolidación tendentes a mantener el edificio en las adecuadas condiciones de seguridad, funcionales, de salubridad y ornato.

c) Obras de rehabilitación tendentes a mejorar las condiciones funcionales de la edificación o a su adecuación a nuevos usos permitidos en esta misma Normativa, siempre que las redistribuciones o modificaciones interiores que

para este tipo de actuaciones define el art. 57 no supongan la eliminación total o parcial de elementos estructurales originales en buen estado o susceptibles de ser consolidados con medios técnicos normales, ni la alteración de espacios interiores singulares o característicos.

2.- Se prohíben todas aquellas obras que, afectando a la totalidad del edificio, no se autoricen expresamente en el punto anterior y, en general, las que atenten contra las características que justifican la especial protección del edificio.

3.- El Ayuntamiento, dentro del primer año de ejecución de la R.A., confeccionará un catálogo de los edificios incluidos en el nivel 1 de protección, cuyas determinaciones incluirán la relación pormenorizada de éstos, así como las obras que se autorizan y las medidas concretas de protección a adoptar a cada uno de ellos.

Artículo 256.—Obras permitidas en el Nivel 2.

1.- Además de las reseñadas en los apartados 1a) y 1b) del artículo anterior, se autorizan en el nivel 2 de protección las siguientes obras:

a) Obras de rehabilitación y obras de reestructuración tal como se definen en los apartados d) y e) del art. 57 de esta Normativa pudiendo afectar a la total redistribución interior del edificio, incluso elementos estructurales, pero manteniendo las fachadas exteriores.

b) Obras de ampliación en planta y altura tal como se definen en el apartado 1b del art. 59 de esta Normativa, hasta el límite que permitan las condiciones de edificabilidad de la zona.

2.- Se permite la demolición total y reedificación, siempre que se cumpla lo indicado en el apartado del art. 253 de esta Normativa.

Artículo 257.—Usos.

1.- La protección del edificio se extiende al uso existente, aún cuando no esté de acuerdo con la normativa particular de zona, excepto cuando se trate de:

a) Actividades nocivas, insalubres o peligrosas, de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.

b) Actividades molestas, cuando puedan afectar negativamente al mantenimiento del propio edificio o resulten claramente incompatible con las actividades de los edificios próximos.

c) No obstante, se admiten las transformaciones de usos en los siguientes casos:

a) De uso privado no residencial a uso residencial o público.

b) De uso privado residencial a uso público dotacional.

c) De determinado uso público a otro uso público de distinta naturaleza.

d) De uso público no dotacional a uso público dotacional.

3.- En obras de reestructuración en edificios incluidos en el nivel 2 de protección, se cumplirán las condiciones de uso correspondientes a la zona en la que se ubique.

4.- En obras de restauración, consolidación y rehabilitación se podrá obligar al cumplimiento de las condiciones particulares de cada uso cuando ello no afecta al mantenimiento de las características que justifican la propia protección del edificio.

Artículo 258.—Otras condiciones urbanísticas.

1.- La protección se extiende a la totalidad de la parcela en la que se ubica el edificio, quedando prohibida la segregación. Se admiten agregaciones a la parcela original siempre que el edificio adosado tenga un tratamiento claramente diferenciado, aún cuando se procure la armonización con las pautas compositivas del original.

2.- En edificios con protección de nivel 1, volumen y alineaciones interiores y exteriores son las existentes.

3.- En edificios con protección de nivel 2, en los que se realicen obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración sin vaciado interior; las alineaciones interiores y exteriores serán las establecidas en la documentación gráfica de la Normativa y estarán de acuerdo con lo regulado en la Ordenanza de zona en la cual esté incluida el edificio. Las condiciones de volumen serán las de la zona, pudiéndose materializar en entreplantas o en ampliación en planta y altura, hasta completar la edificabilidad que se permite en la zona.

Artículo 259.—Condiciones estéticas.

1.- Las obras de conservación y restauración sobre elementos visibles de la edificación, aún cuando impliquen la mejora de sus condiciones funcionales, deberán ir dirigidas a mantener sus condiciones estéticas aparentes. No se consentirán sustituciones parciales de elementos que contrastan con los originales no repuestos (p.e., cerrajerías, carpinterías, elementos de cubrición, etc.), siendo preferible la sustitución de todos ellos con criterios de uniformidad y de armonía con el conjunto. En la conservación y restauración de fachadas, además de respetarse la composición y elementos decorativos, se respetarán las texturas, colores y calidades originales.

2.- En las obras de consolidación y rehabilitación siempre que sea posible, serán preferibles las intervenciones puntuales sobre elementos estructurales (reparaciones locales sobre fábricas, elementos lineales y uniones de vigas y cerchas, etc.) antes que su sustitución integral.

En todo caso, la introducción de nuevos elementos estructurales no deberá ir en detrimento de las características y apariencia originales del edificio, pudiéndose llegar a la solución de erigir estructuras claramente diferenciadas e integradas en el continente general del edificio, siempre que la liberación de la función existente de los primitivos elementos estructurales haga posible su mejor valoración estética.

3.- En obras de reestructuración con el nivel 2 de protección que supongan su ampliación en planta o altura, se procurará diferenciar las partes añadidas de las originales, aún cuando aquellas deben armonizar con los criterios

compositivos de éstas.

4.- El respeto a las características compositivas y estilísticas del edificio se extenderá al tratamiento de las plantas bajas. Queda por tanto prohibida la alteración de la proporción original de los huecos y la introducción de cualquier elemento adosado (capialzados, marquesinas, anuncios publicitarios, etc.) que atente contra este principio. Los anuncios publicitarios no podrán rebasar el ancho del propio hueco de planta baja, y serán preferibles los serigrafiados sobre el vidrio del escaparate. El plano de éste y las puertas de acceso, se retranquearán con respecto al paño de fachada un mínimo de 25 cm., dejando en todo caso visible la guarnición del hueco si ésta tiene un tratamiento constructivo o estilístico especial.

5.- En cualquier caso, y en todo tipo de obras, las actuaciones deberán ir dirigidas a valorar los elementos y a reponer las características compositivas y estilísticas originales que justifiquen la protección del edificio.

Artículo 260.—Documentación y tramitación de proyectos.

1.- Además de la documentación exigida en las condiciones generales de esta Normativa, los proyectos relativos a obras en edificios protegidos cumplimentarán la siguiente:

a) Memoria en la que se describa el marco de referencia histórico y artístico del edificio con cuanta aportación documental sea posible: época, autores si son conocidos, propiedad original, encuadre estilístico, evolución de sus usos, planos del estado inicial, modificaciones o restauraciones posteriores, etc.

b) Descripción del estado de la edificación, con planos generales y de detalle de su estado actual, descripción gráfica en su entorno urbano.

c) Descripción fotográfica que abarque los extremos anteriores.

d) Justificación del tipo e intensidad de la actuación (simple conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, etc.).

2.- Los proyectos sobre edificios protegidos de nivel I requerirán el informe técnico previo de la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

CAPITULO 6 NORMAS PARA LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

SECCION 1. Generalidades.

Artículo 261.—Aplicación y servicios que comprende.

1.- Todas las obras de urbanización que se lleven a cabo tanto en el suelo urbano como en las diferentes Unidades de Ejecución que resulten de los Planes Parciales en suelo urbanizable, deberán prever los siguientes servicios con las características y condiciones que se recogen en las sucesivas secciones de este capítulo:

a) Abastecimiento de agua.

b) Red de riego.

c) Hidrantes contra incendios.

d) Red de saneamiento.

e) Distribución de energía eléctrica.

f) Alumbrado público.

g) Redes de telecomunicaciones.

h) Pavimentación de vías públicas y tratamiento de espacios libres.

2.- Cuando el ámbito objeto de las obras de urbanización, por sus dimensiones, uso, clase de suelo en el que se ubique u otras características, haga innecesario o inviable la realización de alguno de los servicios mencionados, o de las condiciones para ellos establecidas, podrá prescindirse de su ejecución o modificar dichas condiciones tras su oportuna justificación en el correspondiente proyecto de urbanización.

SECCION 2. Condiciones del servicio de abastecimiento de agua.

Artículo 262.—Dotación.

1.- La dotación mínima prevista para uso doméstico será de 250 litros por habitante y día. En zonas industriales se evaluará el gasto en 1,5 litros por segundo y Ha.

2.- El caudal máximo para el dimensionamiento de la red se obtendrá multiplicando el caudal medio adoptado por 2,5.

Artículo 263.—Presión.

1.- La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red, será de una atmósfera.

2.- La presión máxima de servicio en el punto piezométrico más alto no superará las 6 atmósferas, debiéndose, en caso necesario, disponer de las correspondientes válvulas reductoras.

Artículo 264.—Red de distribución.

1.- La red seguirá, cuando sea factible, el trazado viario y de espacios públicos no edificables, en tramos lo más rectos posibles. Se procurará que las arterias generales de conducción se configuren en circuitos o en forma de malla, permitiéndose solamente la distribución ramificada a nivel de manzana, o cuando a partir de la malla se de servicio a menos de 100 viviendas en suelo residencial o a 10.000 m² de edificación en otros usos.

2.- La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita el juego de las juntas.

3.- Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras. Podrán situarse bajo calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular.

4.- Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de la calzada, cuando la importancia

del tráfico o bien el tipo de pavimento lo requiera.

5.- La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.

6.- Las llaves de paso en las conducciones se colocarán de forma que una avería en la misma no implique el cierre de las llaves pertenecientes a conducciones de diámetro superior.

7.- En las uniones entre distribuidores se colocará una llave de paso a la entrada del de menor diámetro.

8.- Se colocarán las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad. Estos desagües estarán conectados a cauces naturales o a aforos de la red de alcantarillado, preferentemente a los de aguas pluviales. Caso de conectarse a la red de alcantarillado se colocará en la conducción con válvula de retención.

9.- Los puntos de la red en los que, por su cota, se prevea que pueda existir acumulación de aire, se dotarán de las correspondientes ventosas. Estas estarán situadas en arquetas accesibles.

10.- Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, medidas entre generatrices interiores:

- Alcantarillado..... 60 cm.
- Gas 50 cm.
- Electricidad (alta)..... 30 cm.
- Electricidad (baja)..... 25 cm.
- Telefonía..... 30 cm.

Estas distancias podrán ser menores siempre que se disponga de protecciones especiales.

11.- En redes coincidentes en la misma zanja, el orden de colocación de las mismas de cota inferior a superior, será el siguiente:

- Alcantarillado
- Red de abastecimiento de agua
- Gas
- Electricidad y Telefonía

12.- La profundidad de las redes será en cada caso la que se determine en función de las condiciones de funcionamiento, uso del suelo, temperaturas exteriores, etc.

13.- Se instalarán refuerzos para las conducciones en las situadas bajo calzadas u otros espacios en que se prevé el paso de vehículos.

14.- Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua serán en conducciones de hierro fundido y fibrocemento para diámetros hasta 600 mm. y polietileno de diámetros hasta 50 mm. Se admitirán otros materiales que acrediten su idoneidad mediante el oportuno certificado.

SECCION 3. Condiciones de las redes de riego.

Artículo 265.—Dotación de riego.

La dotación mínima para consumo diario será de 20

m³/Ha, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.

Artículo 266.—Red de distribución de riego.

El diseño de la red de riego se atenderá a las siguientes especificaciones:

1.- Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.

2.- Cada ramal de distribución servirá como máximo a 12 bocas de riego.

3.- La boca de riego será de 40 mm. y permitirá el acoplamiento de manguera. Estarán en lugares fácilmente accesibles.

4.- Los materiales empleados en la red de riego serán preferentemente: fibrocemento, policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible, pudiéndose admitir, no obstante, otros que acrediten su idoneidad por medio del correspondiente certificado. Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

SECCION 4. Condiciones de las redes de hidrantes contra incendios.

Artículo 267.—Características de la red.

1.- Al objeto de aplicación de las condiciones de la red de hidrantes contra incendios, se considerarán los siguientes tipos de zonas:

Zona A: Suelo Industrial.

Zona B: Suelo residencial intensivo o de uso mixto (residencial, comercial y de oficinas).

Zona C: Suelo residencial extensivo y zonas verdes de uso deportivo y de juego de niños.

2.- La instalación de hidrantes deberá cumplir, para cada una de las zonas especificadas anteriormente, las siguientes condiciones:

	ZONA CAUDAL	TIEMPO DE SUMINISTRO	DIAM. DE LA BOCA	SEPARACION ENTRE BOCAS
	(l/s)	(minutos)	(mm)	(m)
A	15,00	120	100	
B	10,00	90	70	200
C	5,00	60	45	200

Artículo 268.—Acometidas y bocas de incendios.

1.- Los edificios provistos de instalaciones de protección contra el fuego dispondrán de un ramal de acometida a la red de abastecimiento de agua, que servirá exclusivamente

te a este tipo de instalación.

2.- Las bocas de incendios estarán conectadas a la red mediante una conducción para cada boca, provista en su comienzo de una llave de paso.

3.- Se situará preferentemente en intersecciones de calles o en lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

SECCION 5. Condiciones generales del servicio de saneamiento y red de alcantarillado.

Artículo 269.—Sistemas.

El saneamiento verterá a colector público hasta la instalación depuradora, en el suelo urbano y urbanizable, o fosa séptica u otros sistemas de depuración autorizados en los demás casos.

Artículo 270.—Dimensionado de las redes.

1.- Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimiento.

2.- El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un período de retorno de 30 años.

Artículo 271.—Características de las redes.

Deberán cumplir las siguientes especificaciones:

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/seg.
- Sección mínima de 30 cm. de diámetro.
- Tuberías de hormigón centrifugado para diámetros menores de 60 cm. y de hormigón armado para los superiores. Las uniones serán de tipo enchufe y campana con junta elástica.
- Cámaras de descarga automática en cabecera.
- Se instalarán pozos de registros en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección y de dirección. Su distancia máxima será de 50 metros.
- La red se situará bajo las aceras. En calles sin aceras o de trazado irregular podrá ir bajo la calzada.
- Cuando la red discurra por una sola acera se dejarán previstos, en la opuesta, pozos a distancia máxima de 50 metros, enlazados a la red mediante conductos que atreviesen la calzada.
- Se reforzarán las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 metros de profundidad respecto a aceras o de 2,50 metros respecto a calzadas.
- Se instalarán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de 80 cm. o bien, cuando los conductos que acometan al pozo tengan una altura sobre la solera superior a 60 cm.

SECCION 6. Condiciones de las redes de distribución de energía eléctrica.

Artículo 272.—Condiciones generales.

1.- Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento de Estaciones de Transformación (O.M. de 23 de Febrero de 1949), el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto de 28 de Noviembre de 1968) y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto de 3 de Junio de 1975), así como las Instrucciones Técnicas Complementarias.

Artículo 273.—Suministro.

1.- La dotación mínima de potencia disponible para uso doméstico será de 0,6 kw por habitante.

2.- Todo proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la Compañía suministradora, con la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

Artículo 274.—Centro de reparto.

Se realizarán en instalación subterránea, de las dimensiones necesarias para el número de celdas que posean, y de acuerdo con las normativas existentes de los Organismos competentes y de las Compañía suministradora.

Artículo 275.—Centros de transformación.

Irán incorporados en locales previstos para tal fin en el interior de los edificios con cumplimiento de las normas de aislamiento y protección vigentes, o en locales prefabricados al efecto en aquellos casos en las que la primera solución no fuera viable.

En todos los casos se cuidará muy especialmente de conseguir su absoluta integración al tratamiento dado a la parcela.

Artículo 276.—Conductores.

1.- Los conductores correspondientes a las redes primarias y a las secundarias, todos ellos de media tensión, irán enterrados a una profundidad media, de la superficie del suelo terminado de 1,10 m. en una zanja de 80 cm. de ancho, como medida normal, que quedará modificada, de acuerdo con la normativa existente, según el número de conductores.

2.- Irán protegidos por un lecho de grava de río de 15 cm. de profundidad bajo los mismos y de 10 cm. por encima de ellos. A continuación se colocará una hilera de rasillas y sobre éstas una cinta de atención a la existencia de cable eléctrico.

3.- Las redes terciarias o de baja tensión seguirán una técnica similar, sólo que enterradas a una profundidad de 0,60 m. del nivel del suelo y nunca a una distancia inferior a los 0,25 m. de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de telecomunicaciones, etc.

4.- En cruzamientos con calles y carreteras, todos los tipos de conductores se colocarán en el interior de tubos de fibrocemento colocados a una profundidad de 0,20 m. por debajo de los indicados en párrafos anteriores. En el caso de

redes primarias o secundarias, como precaución adicional, se embeberán los tubos en macizos de hormigón.

5.- Los conductores serán del material, secciones nominales, protecciones aislantes y aptos para las tensiones normalizadas por la Compañía suministradora.

6.- Todos los conductores de las redes, tanto de distribución como de alimentación, se tenderán por zonas comunes, preferentemente a lo largo de las distintas vías y a ser posible bajo las aceras.

Artículo 277.—Líneas de alta tensión.

La urbanización de suelo a uso residencial transformará obligatoriamente las líneas aéreas de alta tensión en líneas subterráneas.

SECCION 7. Condiciones del servicio de alumbrado público.

Artículo 278.—Niveles de iluminación.

Los niveles de iluminación establecidos, así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

VIAS O ESPACIOS LIBRES	NIVEL DE ILUMINACION	COEFIC. UNIFORM.
RED PRINCIPAL:		
Calzada	25 lux.	0,33
Aceras	10 lux.	0,25
RED COMPLEM. Y LOCAL:		
Calzada	20 lux.	0,33
Aceras	10 lux.	0,25
AREAS:		
Caminos	5 lux.	0,18
Plazas y Glorietas	30 lux.	0,33

Artículo 279. - Lámparas

1.- Todas las lámparas estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortocircuitos.

2.- Tendrán, asimismo, condensadores instalados con el fin de compensar al factor de potencia; ésto podrá realizarse por grupos siempre que la intensidad total sea menor de 6 A.

Artículo 280. - Báculos

1.- Los báculos y sus brazos empleados para las luminarias dotadas con lámpara de vapor de sodio, así como los fustes empleados para las demás serán de constitución metálica, debidamente protegidos contra las acciones de la intemperie. No deberán, asimismo, permitir la entrada de lluvia ni la acumulación de agua de condensación.

2.- Todas ellas estarán dotadas del equipo necesario para su correcto funcionamiento (reactancias, arrancadores, etc.).

3.- Todos los báculos y fustes irán conectados a tierra.

4.- Su diseño estará de acuerdo con el entorno.

Artículo 281. - Red de alumbrado

1.- Los conductores interiores serán aislados, con una tensión nominal de 1.000 V, irán protegidos a la entrada con un aislante suplementario, su sección mínima será de 1,5 mm² y no podrán tener ningún empalme en el interior de las columnas o brazos.

2.- Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas, de las mismas características que las de distribución, pero podrán ir los conductos a una profundidad de 0,40 m.

3.- Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a 6 mm² y teniendo especial cuidado de que existan un buen equilibrio de carga entre las fases.

4.- Las secciones de los conductores estarán previstas para transportar las cargas debidas a las lámparas, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas, por lo que la carga prevista en voltiamperios será como mínimo de 1,8 veces la potencia nominal de las lámparas que alimentan. Se tendrá especial cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión sin que sobrepase en ningún punto el 3% del valor nominal.

5.- En los cuadros de mando y protección se colocará, independientemente de los interruptores horarios o fotoeléctricos, un interruptor de corte onnipolar, así como dispositivos de protección contra cortocircuitos y sobrecarga de cada uno de los circuitos mandados desde el mismo.

SECCION 8. Condiciones de red viaria y espacios libres.

Para el diseño de la red viaria, deberán tomarse las medidas necesarias para la eliminación de barreras arquitectónicas y en concreto, será de obligado cumplimiento la Orden de 15.10.91 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

Artículo 282. - Trazado

1.- El trazado de la red viaria será el definido en los planos de ordenación para la totalidad del suelo urbano y para las vías principales en suelo urbanizable programado.

2.- En las nuevas vías que se prevean en el desarrollo de planes parciales o planes especiales, se deberá justificar que su trazado es adecuado para la intensidad y características de tráfico previsto.

Artículo 283. - Separación de usos

1.- En todas las vías en que se dé simultáneamente la circulación de personas y vehículos deberán diferenciarse, con distinto nivel de pavimentación u otros medios, las aceras y calzadas.

2.- Excepcionalmente y en calles en las que por su ancho no permitan otra solución, se autorizará la circulación compartida de peatones y vehículos sin diferenciación de calzadas y aceras limitando la velocidad de estos últimos y señalizándolas adecuadamente.

Artículo 284. - Pavimentación

1.- Las características de la pavimentación de aceras y calzadas, deberán ser adecuadas a las condiciones del tránsito previsto.

2.- Todas las calzadas deberán pavimentarse con aglomerado asfáltico en caliente.

3.- En los pasos de peatones los accesos deberán tratarse con parámetros rugosos y carecer de bordillo para facilitar la movilidad de invidentes y minusválidos.

Artículo 285. - Espacios libres ajardinados

Los espacios libres (jardines y juego de niños) así como las partes de vía pública que figuran en los respectivos proyectos de urbanización como ajardinadas serán entregadas al Ayuntamiento de esta forma y, cuando se especifique, con plantación de arbolado de especies adecuadas.

TITULO 6 NORMATIVA DE USOS**CAPITULO 1 DETERMINACIONES GENERALES****Artículo 286. - Definición**

La presente Normativa de usos establece las condiciones a las que han de someterse las diferentes actividades y las edificaciones o espacios en las que éstas se desarrollen.

Artículo 287. - Aplicación

1.- La Normativa es de aplicación en todas aquellas actividades o usos de nueva implantación y en los edificios o locales en los que éstas radiquen, desde la aprobación del PGOU o transcurrido el período transitorio que fije el Ayuntamiento.

2.- Es asimismo de aplicación en las actividades o usos existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU, cuando en los edificios o locales se lleven a cabo obras de reestructuración, tal como se definen en el art. 56 u obras de restauración, consolidación y rehabilitación, a juicio del Ayuntamiento y previo informe de los servicios técnicos, se estima necesario.

3.- Se entienden integradas en esta normativa de usos las condiciones generales de la edificación y las particulares de zona en cada caso.

4.- La normativa no es de aplicación en las actividades o usos existentes en las que no concurran las circunstancias señaladas en los puntos 1 y 2 de ese artículo ni en los edificios y actividades amparadas por licencias ajustadas al anterior planeamiento.

5.- No se concederán nuevas licencias de actividad e instalación para aquellos usos no adaptados a la normativa.

6.- En todos los casos, será de aplicación la Normativa de carácter supramunicipal.

Artículo 288. - Clasificación de usos

A los efectos de aplicación de la presente normativa, se consideran los siguientes usos:

- Vivienda

- Industria

- Servicios del automóvil

- Terciario

- Dotacional

subdivididos en las clases que se establecerán en las correspondientes secciones de este capítulo.

Artículo 289. - Situaciones de los usos

A efectos de su regulación se considera que cada uno de los usos puede darse en las siguientes situaciones, que serán o no autorizables en cada caso:

A) En parcela libre de edificación o con construcciones que no superen los 0,1 m² por m² de suelo.

B) En edificio exclusivo aislado, en manzana completa o entre medianerías.

C) En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.

D) En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.

E) En planta de piso, en edificio de viviendas.

Artículo 290. - Grados de los usos

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

1.- De superficie mayor a 1.500 m² o capacidad superior a 500 personas.

2.- De superficie comprendida entre 500 y 1.500 m² o capacidad de 250 a 500 personas.

3.- De superficie comprendida entre 250 y 500 m² o capacidad de 50 a 250 personas.

4.- De superficie entre 100 y 250 m² o capacidad de 15 a 50 personas.

5.- De superficie menor de 100 m² o capacidad inferior a 15 personas.

Artículo 291. - Simultaneidad de usos en una actividad

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir sus condiciones específicas y las que se determine en la Ordenanza de la zona.

Artículo 292. - Concurrencia de usos en un mismo edificio

1.- Cuando en un mismo edificio concurran varios usos, que deberán ser compatibles, los elementos del edificio comunes a todos ellos deberán cumplir las condiciones

aplicables al que ocupe la mayor superficie útil, si no puede aplicarse lo establecido en el punto siguiente.

2.- Cuando la condición a cumplir se establezcan en función de la superficie o capacidad de los locales, se computará la suma de los parámetros correspondientes a todos los locales.

3.- Cuando la explotación de los diferentes usos que concurren en un mismo edificio no lo impida, podrán concentrarse los servicios y aparcamientos comunes que deberán cumplir los estándares dotacionales resultantes de aplicar lo establecido en el punto anterior.

Artículo 293. - Dotación de aparcamiento

1.- Todas las plazas de aparcamiento que se establecen para cada uso específico, deberán estar radicadas en el interior del edificio o parcela y al menos el 40% de ellas serán cubiertas.

2.- Además del margen de tolerancia contemplado en el punto 5 de este artículo, queda prohibida la edificación de garajes y, por tanto, excluidos de las obligaciones impuestas para esta dotación en cada uso los solares que den frente a:

a) Calles de menos de 3 m. medidos en el punto más desfavorable del solar.

b) Calles peatonales.

c) Calles en las que la ordenación del tráfico vigente en el momento de la solicitud de licencia, impida el acceso rodado al solar.

3.- En solares con fachada a dos o más calles, para que sea aplicable la exención, tendrán que encontrarse todas ellas en alguno de los casos expuestos.

4.- Queda prohibida la edificación de garajes públicos y privados, que requieran modificación de huecos de fachada en edificios protegidos.

5.- En aquellos solares en que por su irregularidad o dimensiones, se demuestre la imposibilidad de que la relación entre la superficie de solar y el número de plazas de aparcamiento posible sea inferior a 35 m²/plazas, sólo se tendrá la obligación de construir garaje-aparcamiento en primer sótano y ocupando la totalidad de la planta del solar, si con esta primera construcción se cubriera, al menos, el 70% del número de plazas obligado para el uso correspondiente. En caso contrario será obligatoria la construcción en un segundo sótano.

6.- No será obligatoria la previsión de aparcamiento en solares de superficie inferior a 300 m², o en los que no sea inscribible un círculo de 15 mts., de diámetro.

7.- Los espacios dedicados a la dotación de aparcamientos para cada uso, cumplirán las determinaciones del capítulo 4 de este título que le sean de aplicación.

CAPITULO 2 USO VIVIENDA

Artículo 294.- Definición

Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio

destinado a residencia de una familia o grupo con comportamientos de relación asimilables al de una familia.

Artículo 295. - Clases

Se distinguen las siguientes clases:

1ª) Vivienda unifamiliar, aquella situada en parcela independiente que tiene acceso exclusivo desde la vía pública.

2ª) Vivienda colectiva: Toda aquella que no cumple la condición anterior.

Artículo 296. - Condiciones de las viviendas

1.- No se permitirá viviendas en sótanos ni en semisótanos.

2.- Toda vivienda cumplirá las condiciones de local exterior del art. 181.2 y deberá tener, al menos, una pieza habitable con fachada a espacio viario o espacio libre exterior, a un patio central o patio abierto de parcela con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de la edificación.

3.- La longitud mínima de fachada, a los efectos indicados en el punto anterior, será de 5 m. para viviendas unifamiliares y 4,50 m. para viviendas colectivas.

Artículo 297. - Programa mínimo de viviendas

Toda vivienda se compondrá como mínimo, de las siguientes piezas independientes: cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas con una superficie mínima de 10 m² y un aseo. En todo caso las viviendas dispondrán de al menos un dormitorio de dos camas.

Artículo 298. - Dimensiones

1.- Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados.

Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados. En cualquier caso, su lado mínimo no será menor de 2,40 m.

2.- El estar-comedor tendrá un mínimo de 14 metros cuadrados y su lado mínimo no será menor de 2,60 m. debiéndose poder inscribir en la pieza un círculo de 3 m. de diámetro.

3.- La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados y su lado mínimo no será menor de 1,80 m.

4.- Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta no será menor de 18 metros cuadrados.

5.- El cuarto de aseo, que contará al menos con retrete, lavabo y ducha o bañera, tendrá una superficie igual o mayor de 2,15 m², y su lado mínimo no será menor de 1,20 m. Cuando el retrete esté en pieza independiente, ésta no tendrá una superficie inferior a 1,20 m².

6.- La anchura mínima de pasillos será de 0,80 m., salvo la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá como mínimo 1,20 m. en una longitud de igual dimensión.

Artículo 299. - Tendederos

Cuando no exista la posibilidad de tendido de ropa en patios interiores o tendedero común, cada vivienda dispondrá al efecto de una superficie no menor a 1,50 m² que, de estar situada en fachada exterior, deberá estar protegida por celosías o elementos que impidan la visión desde el espacio público.

Artículo 300. - Trasteros y armarios

Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armarios, etc. dentro del recinto de la vivienda, podrá tener en planta lados mayores de 1,70 metros, a menos que, por su especial disposición sea imposible colocar una cama. Tal disposición no rige para trasteros situados en zonas abuhardilladas, garajes y otras zonas del edificio fuera del recinto de la vivienda.

Artículo 301. - Altura de techos

La mínima será de 2,50 m. al menos en el 75% de la superficie útil, pudiéndose reducir a 2,20 m. en el resto.

Artículo 302. - Huecos de paso

1.- En puerta de acceso a la vivienda, el paso mínimo será de 2,03 metros de alto por 0,825 metros de ancho.

2.- En cocinas y aseos, el hueco mínimo será de 1,92 metros de alto por 0,625 metros de ancho y en el resto de las piezas esta última dimensión será de 0,725 metros y la altura de hoja de 2,03 m.

Artículo 303. - Escaleras

1.- Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,00 metro en edificios de 10 viviendas como máximo; de 1,20 metros, en edificios de más de 10 y menos de 30 viviendas. En edificios de 30 o más viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de 1,20 metros, o una sola de ancho mínimo de 1,80 metros. En todo caso el ancho mínimo libre entre paramentos, en caso de escaleras de dos tramos, será de 2,20 m. (ver art. 217)

2.- No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio.

Artículo 304. - Aparatos elevadores

Cuando de acuerdo con lo establecido en el art. 218, deban instalarse ascensores, el número de éstos será de uno por cada 20 viviendas o fracción. Se prohíbe situar la columna del ascensor en el ojo de las escaleras.

Artículo 305. - Dotación de aparcamiento (ver art. 293)

Será preceptiva la previsión de el siguiente nº de plazas de aparcamiento:

Vivienda unifamiliar: Una por vivienda.

Vivienda colectiva: Una por vivienda más una por cada 100 m² construidos para otros usos.

Otros Usos: Una por cada 100 m² construidos.

CAPITULO 3 USO INDUSTRIAL**Artículo 306. - Definición**

1.- Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución al por mayor de dichos productos.

2.- Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, exceptuando los almacenes de venta directa al público o los anejos a comercial y oficinas.

Artículo 307. - Clases

Dentro del uso industrial y en función de la actividad que desarrollen, se establecen las siguientes clases de industrias, (utilizando para ello la clasificación Nacional de Actividades Empresariales:

- 1) Artesana.
- 2) Pequeñas industrias y talleres.
- 3) Industria ligera.
- 4) Pesada.
- 5) Agropecuaria.
- 6) Almacenaje y comercio mayorista.

Artículo 308. - Compatibilidad con otros usos

1.- La compatibilidad con otros usos queda condicionada al estricto cumplimiento de las condiciones ambientales contenidas en la Sección 7ª del Capítulo 3 del Título 5 a las que, con carácter general, está sometida cualquier actividad, sin perjuicio de los usos que se consideren expresamente compatibles con el característico de cada zona en las ordenanzas particulares.

Artículo 309. - Licencias de apertura y funcionamiento

La apertura y funcionamiento de todo tipo de industria queda condicionada a la correspondiente licencia de actividad otorgada por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la concesión de otras autorizaciones que hayan de ser concedidas por otros organismos competentes.

Artículo 310. - Normativa supramunicipal de aplicación

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y las condiciones que se establece en la presente Normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Artículo 311. - Cómputo de superficie

La superficie que ocupa una industria viene fijada por

la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Si los destinados a usos complementarios (oficinas, venta y exposición, etc.) sobrepasarán cada uno de ellos el 20% del total de superficie construida, serán considerados como usos específicos y, en consecuencia, deberán cumplir las respectivas condiciones aplicables según la actividad y las de compatibilidad según la correspondiente Ordenanza de zona.

Artículo 312. - Aseos

Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción superior a diez y por cada 500 m² de superficie construida o fracción superior a 250 m².

Artículo 313. - Dimensiones

1.- Las escaleras con pasos y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de 1 metro cuando den acceso a un local con capacidad para 50 puestos de trabajo; y de 10 cm. más por cada 25 puestos de trabajo más o fracción.

2.- Los locales de producción o almacenaje en los que radiquen puestos de trabajo, tendrán un volumen mínimo de 12 m³ por trabajador.

Artículo 314. - Características constructivas

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

Artículo 315. - Cómputo de potencia

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las maquinarias y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No computará la de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación y aparatos elevadores de personas.

Artículo 316. - Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza por cada 5 trabajadores o por cada 100 m² de superficie construida.

Artículo 317. - Carga y descarga

1.- En industrias con superficie construida superior a 500 m², se dispondrá de una zona de carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, con superficie suficiente para estacionar un camión, más bandas perimetrales libres de 0,80 cm.

2.- En industrias con superficie construida mayor de 1.000 m², se dispondrá de otra plaza de descarga por cada 1.000 m² de superficie construida o fracción superior a 500 m².

3.- El Ayuntamiento podrá establecer una Ordenanza reguladora de la carga y descarga de mercancías con limitaciones específicas en cuanto a horas de servicio, tipo de ca-

pacidad de los vehículos, clases de mercancías o cualquier otro extremo que considere conveniente.

CAPITULO 4 USO SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

SECCION 1 Generalidades.

Artículo 318. - Definición

Es todo aquel relativo a los espacios destinados a estancia, reparación y mantenimiento de vehículos.

Artículo 319. - Clasificación

Dentro de este uso se consideran las siguientes clases.

1ª) Garajes, son aquellos locales destinados a estacionamiento de vehículos, asociados a otro uso principal: viviendas, oficinas, etc.

2ª) Talleres del automóvil, son aquellos dedicados a la reparación en todas sus modalidades: chapa, pintura, mecánica y electricidad y a su mantenimiento: lavado y engrase.

3ª) Estaciones de servicio, son todas aquellas instalaciones que contenga dispositivos para el suministro de carburantes y lubricantes.

4ª) Depósitos de vehículos, son aquellos locales o recintos destinados al almacenamiento de vehículos, en número superior a 10, nuevos o usados, con destino a la venta o desguace.

No se incluyen como servicio del automóvil los aparcamientos públicos y los servicios de transporte de viajeros dado que, aunque relacionados en él, tienen además un carácter dotacional, por lo que se clasifican dentro de este último uso.

Artículo 320. - Condiciones generales

1.- La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas o ambientales singulares así lo aconsejen, salvo que se adapten las medidas correctoras que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuere obligatoria, no releva a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

3.- Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de 2,70 metros de ancho y de 5 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

Artículo 321 - Condiciones ambientales en relación con otros usos

Sin perjuicio de la compatibilidad con otros usos que se determinen en las correspondientes Ordenanzas particu-

lares de zona, se cumplirán las condiciones ambientales, en lo que a ruidos, vibraciones y emisión de humos y gases se refiere, debiendo al efecto disponerse las medidas correctoras necesarias que anulen los impactos negativos no permitidos.

SECCION 2. Garajes.

Artículo 322. - Accesos

1.- Los garajes-aparcamientos de grado 2º (de menos de 1.500 metros cuadrados) podrán disponer de un solo acceso para vehículos de ancho igual o superior a 2,70 metros, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego y con resortes de retención, para posibles ataques a fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 metro.

2.- En los garajes en grado 1º (de más de 1.500 metros cuadrados), la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada carril de 2,70 metros, y deberán tener, además, una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 5.000 metros cuadrados deberán existir acceso a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

3.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medidas por la línea media. Su anchura mínima será de 2,70 metros, con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 5,40 metros.

4.- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas.

5.- Se autorizará la mancomunidad de garajes entre edificios colindantes, con accesos comunes que cumplan las condiciones recogidas en los puntos anteriores.

Artículo 323. - Plazas de aparcamiento

1.- Cada plaza de aparcamiento tendrá como dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 25 metros cuadrados por coche.

2.- En garajes en grado 1º o 2º se reservará un 2% del total de plazas, como mínimo, para usuarios minusválidos, siendo en estos casos las dimensiones mínimas de la plaza de 3,30 m. por 4,50 m.

Igualmente, deberá reservarse un 10% del total de plazas para el estacionamiento de automóviles grandes de dimensiones mínimas 5 por 2,5 metros.

3.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de accesos de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. No se computará como plaza aquella que, aún cumpliendo las dimensiones míni-

mas, carezca de acceso mediante fácil maniobra.

Artículo 324. - Altura

La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,10 m. Esta altura no podrá ser rebajada por ningún elemento de conducciones o instalaciones.

Artículo 325. - Aseos

Los garajes públicos de grado 2º (de 500 a 1.500 metros cuadrados) o superiores dispondrán de un retrete con lavabo para cada sexo y cada 50 plazas.

Artículo 326. - Escalera

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro para garajes-aparcamientos de hasta 500 metros cuadrados y de 1,30 metros en los de mayor superficie.

Artículo 327. - Construcción

1.- Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección. Los correspondientes proyectos especificarán la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

2.- El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

3.- Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

4.- En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

5.- No podrán ocuparse para este uso el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública, con la excepción indicada en el apartado 4 del art. 152.

Artículo 328. - Ventilación

1.- La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO2 que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación.

Se hará con patios o chimeneas, para su ventilación

exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobresaldrán 1 m. o 2,50 m. si desembocan en lugares de acceso público y distarán un mínimo de 12 m. de cualquier hueco de local habitable. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltos ni remetidos.

2.- La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Actividades Molestas, y su instalación no transmitirá ruidos de nivel superior a 15 Db medidos en la forma prevista en el art. 224. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas las chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Los extractores y las conducciones estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo, además, lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje, o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

3.- Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

4.- En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

Artículo 329. - Desagües

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de desagües con arqueta separadora de grasas y lodos.

Artículo 330.- Usos compatibles

Solo se permite la actividad de lavado y engrase de vehículos, siempre que no ocupe más del 10% del total de la superficie construida del garaje.

SECCION 3. Talleres del automóvil.

Artículo 331. - Condiciones específicas

Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Se ajustarán a las especificaciones que sean de aplicación sobre construcción, ventilación, instalaciones contra incendios y desagües que se prescriben para los garajes-aparcamientos en estas Normas.

b) Deberán tener acceso a calle de ancho mínimo de 15 m. en los de Grado 1º; 12 m. en los de Grado 2º; 9 m. en los de Grado 3º y 6 m. en los de Grado 4º.

SECCION 4. Estaciones de servicio.

Artículo 332. - Condiciones de aplicación

1.- Cumplirán las previsiones generales y las dictadas para los garajes aparcamiento que le sean de aplicación.

2.- Asimismo, quedarán sometidas a las contenidas en

el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos Objeto de Monopolio de Petróleos o la legislación que para el caso sea de aplicación.

Artículo 333. - Estacionamiento y Aparcamiento

1.- Dispondrán de zonas de estacionamiento suficientes para automóviles que esperen el servicio, al objeto de no entorpecer el tránsito, capaces para dos vehículos por cada surtidor.

2.- Dispondrán asimismo de un espacio de estacionamiento de vehículo-cisterna de dimensiones 9,00 m. de largo por 3,00 m. de ancho más bandas perimetrales de 1 m. de ancho, en situación tal que no entorpezca el tránsito de vehículos y peatones por la vía pública.

Artículo 334. - Servicios anexos

1.- Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 150 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en los artículos anteriores.

2.- Si cuentan con servicio de venta de lubricantes, repuestos, etc., el local al efecto será cerrado y contará con una plaza de aparcamiento por cada 25 m². contruidos.

SECCION 5. Depósitos de vehículos usados.

Artículo 335. - Ubicación

1.- El almacenamiento de vehículos nuevos o usados en recinto al aire libre, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

2.- Los recintos deberán tener fácil acceso desde la vía pública sin perjuicio para el tráfico, debiendo en todo caso cumplir las condiciones que, en cuanto a accesibilidad, se estipulan para talleres del automóvil en el art. 331.b, de estas Normas.

Artículo 336. - Condiciones

1.- Los recintos al aire libre deberán estar cercados en todo su perímetro con un cerramiento de fábrica o cortina vegetal. Se situarán ocultos tras elementos naturales (montes, masas de árboles, etc.) o suficientemente alejados de núcleos urbanos o carreteras de forma que no sean visibles desde ellos.

2.- Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes.

CAPITULO 5 USO TERCARIO

SECCION 1. Generalidades.

Artículo 337. - Definición

Son los destinados a la prestación de servicios personales y empresariales de carácter general.

Artículo 338. - Clases

Se distinguen las siguientes clases:

- a) Oficinas.
- b) Comercio.
- c) Turístico-residencial.
- d) Recreativo.
- e) Espectáculos.

SECCION 2. Uso de oficina.**Artículo 339. - Definición**

Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas, burocráticas o de representación corporativa y, en general, a las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado.

Artículo 340. - Condición de local exterior

1.- Los locales de oficinas cumplirán la condición de local exterior.

2.- Además de cumplir las condiciones del art. 181, la mitad de las piezas habitables deberán recaer a una vía o espacio público libre exterior, patio central en las condiciones del art. 193 o patio de parcela abierto con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de la edificación.

Artículo 341. - Locales en sótanos y semisótanos

No podrán instalarse como uso principal oficinas en sótanos o semisótanos; solo se admitirá en primer sótano o semisótano el uso secundario de oficina sin acceso al público, cuando esté asociado a otro uso principal radicado en el local inmediatamente superior, con el que estará unido por una escalera de ancho mínimo de 1,00 m. Su altura libre no será superior a 3,00 m. y no podrán tener acceso desde el exterior si no es con carácter de salida de emergencia.

Artículo 342. - Aseos

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios mínimos:

- a) Hasta 100 metros cuadrados y 20 trabajadores, un retrete y un lavabo para señoras y otro para caballeros.
- b) Por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 y por cada 20 trabajadores más o fracción superior a 10, un retrete y un lavabo más para señoras y otros tantos para caballeros.
- c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiendo en ese caso de un vestíbulo de aislamiento.
- d) En aseos para caballeros, el 50% de retretes podrá sustituirse por urinarios.

Artículo 343. - Ventilación e iluminación

Los huecos de luz y ventilación deberán tener una su-

perficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Artículo 344 - Escaleras

En edificios de oficinas en grados 1º y 2º, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros; en los demás grados, el ancho mínimo será de un metro.

Artículo 345. - Despachos y oficinas profesionales anejas a viviendas

Se cumplirán las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

Artículo 346. - Dotación de aparcamientos

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 5 puestos de trabajo o cada 100 m² construidos si la actividad no presta servicio al público, o cada 50 m² en caso contrario.

SECCION 3. Uso comercial.**Artículo 347. - Definición**

Es el correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de éstas. Comprende también los servicios personales, así como los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

No se consideran dentro de este uso los mercados de abastos y de mayoristas que, por su carácter de servicio público, se incluyen en el dotacional.

Artículo 348. - Condiciones generales

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1ª.- Serán exteriores, cumpliendo además de las condiciones establecidas en el art. 181; que al menos la mitad de sus piezas habitables, deberán recaer a una vía o espacio libre público exterior, patio central con las condiciones del art. 193 o patio de parcela abierto con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de los edificios o en las correspondientes ordenanzas de zona.

2ª.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberá disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3ª.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta.

4ª.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las Normas de edificación y Ordenanzas de zona.

5ª.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán en todo caso las dimensiones y condiciones estipuladas en la NBE-CPI-91.

6º.- Los locales comerciales cumplirán los estándares para aseos especificados en el art. 342 para el uso de oficinas.

7º.- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en Galerías de Alimentación o Agrupaciones Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

8º.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser naturales o artificiales.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso se estará a lo que determinen los técnicos municipales, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9º.- Cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específicos deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos en número de uno de cada clase hasta 100 m²; y uno más por cada 100 m² o fracción superior a 50 m².

Artículo 349. - Condiciones específicas

1º.- Quedan prohibidos en sótanos o semisótanos los locales comerciales exclusivamente en lo que respecta a sus dependencias abiertas al público.

2º.- Los que se establezcan en planta primera y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,10 metros y una meseta de 1 metro de fondo como mínimo al nivel del batiente.

3º.- En las Agrupaciones Comerciales organizadas especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, éste tendrá un ancho mínimo de 3 metros.

Artículo 350. - Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, edificio o local por cada 100 m² construidos.

Artículo 351. - Carga y descarga

Los establecimientos comerciales de grado 1º (más de 1.500 m²), dispondrán dentro de la parcela o del edificio de un recinto para carga y descarga de vehículos de suministro y reparto en las condiciones señaladas en el art. 317 para las industrias.

Artículo 352. - Grandes establecimientos comerciales

El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia de edificación de grandes establecimientos comerciales no previstos expresamente en el PGOU, si estima que, pese a cumplirse las determinaciones de estas normas, pueden reducirse impactos medio-ambientales o funcionales negativos.

SECCION 4. Uso Turístico-Residencial

Artículo 353. - Definición

Es el destinado al alojamiento temporal de personas, tanto de carácter público como privado. Comprende todos los establecimientos de la rama de hostelería y los alojamientos turísticos de carácter no hotelero.

Artículo 354. - Instalaciones complementarias

Se entienden incluidas en este uso las asociadas al residencial como bares, cafeterías, salas de fiestas y de reunión, instalaciones deportivas, etc., que deberán cumplir las condiciones específicas contenidas en estas normas y la legislación vigente que sea de aplicación.

Artículo 355. - Tipos

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Alojamientos hoteleros. Comprenden los Hoteles, Hoteles-residencias, Hostales-residencia, Apartoteles, Hostales y Pensiones.
- b) Bungalows.
- c) Campings o campamentos turísticos.

Artículo 356. - Condiciones generales

1.- Además de las establecidas en estas Normas para las viviendas en lo referente a dimensiones mínimas de dormitorios cocinas, cuartos de aseos, escaleras y aparatos elevadores, cumplirán las contenidas en la Reglamentación de la Industria Hotelera y en los demás Decretos de Ordenación Turística que, para cada clase, sean de aplicación.

Artículo 357. Ascensores

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando la altura a salvar dentro del establecimiento sea mayor de 9,00 m. o 3 plantas, se dispondrá de un ascensor por cada 30 habitaciones o fracción superior a 15, o por cada 500 m² o fracción superior a 250 m².

Artículo 358. - Cocinas

Cuando las unidades residenciales (habitaciones de hotel, apartamento o bungalow) cuenten con cocina, ésta podrá estar integrada en una plaza habitable si está independizada mediante un cerramiento móvil de 1,80 m. de frente mínimo.

Artículo 359. - Aseos

Todas las dependencias de uso público dispondrán de un aseo por cada sexo con lavabo y retrete por cada 100 m²

o fracción. Para superficies mayores de 200 m², se pondrán sustituir en los aseos de caballeros el 50% de retretes por urinarios.

Artículo 360. - Dotación de aparcamiento

El número de aparcamiento será el mayor de aplicar los estándares de una plaza por cada 100 m² construidas o por cada tres habitaciones.

Artículo 361. - Ubicación

Los campings o campamentos turísticos se emplazarán en los lugares expresamente autorizados por el Ayuntamiento.

Artículo 362. - Cómputo de densidad

A los efectos de determinar la densidad máxima de edificación en los apartamentos y bungalows, se regirán los criterios previstos en el art. 508.

SECCION 5. Uso Recreativo.

Artículo 363. - Definición

Corresponde este uso a los edificios, locales o recintos destinados al público con fines de recreo o relación social, tales como discotecas, boleras, casinos, bares, cafeterías, restaurantes, etc., y, en general, las actividades incluidas en los grupos III y IV del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 364. - Condiciones

1.- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en especial, el Real Decreto 2816/1982 de 27 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos antes citado.

2.- Quedan prohibidas en sótano y semisótano las dependencias abiertas al público de todas las actividades a las que se refiere el artículo anterior.

3.- En locales destinados a este uso y abiertos al público se exigirán las siguientes alturas libres mínimas:

Discotecas y Salas de baile: 3,20 m.

Otras actividades: Aforo superior a 50 personas: 3,00 m.

Aforo igual o inferior a 50 personas 2,80 m.

Estas alturas deben cumplirse en el 70% del local admitiéndose en el 30% restante, elementos decorativos o escalonamientos siempre que la altura libre mínima no sea inferior a 2,80 m.

SECCION 6. Uso espectáculos.

Artículo 365. - Definición

Corresponde este uso a los edificios, locales o recintos destinados a la exhibición de espectáculos públicos, tales como cines, teatros, salas de conciertos, circos, etc., y, en general, los incluidos en los apartados I y II del

nomenclator del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, excepto las instalaciones deportivas para uso público que quedan incluidas en el uso Dotacional.

Artículo 366. - Condiciones

Son de aplicación las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Real Decreto 2.816/1.982 de 27 de Agosto.

En todo caso quedan prohibidas las dependencias abiertas al público en planta sótano o semisótano.

CAPITULO 6 USO DOTACIONAL

Artículo 367. - Definición

Es el destinado a satisfacer las necesidades culturales y docentes, de salud, de relación social, recreativas, de ocio y de protección de la población tanto, si son de iniciativa y gestión pública como de carácter privado.

Se incluyen asimismo dentro de este uso el relativo a las infraestructuras de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, transporte, etc.

Artículo 368. - Clases

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

1º) Educativo, centros de enseñanzas de todos los tipos y niveles.

2º) Socio-cultural, museos, bibliotecas, teatros, asociaciones, centros de día (tercera edad y juventud), etc.

3º) Residencial (moteles, albergues, etc.)

4º) Asistencial, hospitales, consultorios, centros de salud y de servicios sociales, residencias de ancianos.

5º) Religioso, templos, conventos, etc.

6º) Administrativo-institucional, oficinas y dependencias municipales o de otros organismos públicos.

7º) Comercial, mercados de abastos y mayoristas.

8º) Deportivo, campos de deportes e instalaciones cubiertas.

9º) Infraestructuras y servicios urbanos.

10º) Zonas verdes y libres.

Artículo 369. - Vinculación de uso dotacional

1.- La calificación de dotacional y su correspondiente clase recogida gráficamente en los planos de calificación de suelo urbano, vincula a todo el ocupado en la actualidad por este uso así como el propuesto para cubrir los déficits de equipamiento existentes en el Programa de Actuación del PGOU.

2.- La utilización del suelo señalado en el punto anterior para uso distinto del dotacional constituye una modifi-

cación del PGOU. No lo será en cambio la transformación de una clase a otra de las señaladas en el art. 368, tras aprobación de la Corporación y previa justificación de su conveniencia.

3.- Los emplazamientos de los equipamientos previstos para el suelo urbanizable programado se consideran indicativos; en consecuencia, su cambio de ubicación no se entenderá como supuesto de modificación del PGOU.

Artículo 370. - Condiciones generales de la edificación

1.- Las edificaciones dedicadas al uso dotacional deberán cumplir las condiciones generales de la edificación recogidas en el Título 5 de esta Normativa, así como las específicas establecidas para cada clase de uso por la legislación vigente que le sea de aplicación.

2.- Los aparcamientos públicos cubiertos deberán cumplir las determinaciones fijadas para garaje-aparcamiento en el Capítulo 4 de este mismo Título.(6).

Artículo 371. - Usos complementarios

1.- Con carácter general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o cada 25 personas de capacidad en todas las clases de dotaciones excepto la 8ª y 9ª y en aquellos otros casos que, por sus circunstancias especiales de uso y ubicación, queden expresamente dispensados de esta obligación por el Ayuntamiento.

2.- Se admitirá asimismo el uso residencial siempre que se destine al personal necesario para el funcionamiento del equipamiento con las limitaciones que, en cada caso, se determine en las Ordenanzas particulares correspondientes.

TITULO 7 NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 372. - Delimitación y actualización

1.- El suelo urbano del municipio de Aguilas es el delimitado como tal en los correspondiente planos de clasificación, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 10 de la L.S.

2.- Quedarán incluidos automáticamente en este ámbito los sectores de suelo urbanizable que, desarrollados de acuerdo con la normativa urbanística del PGOU, alcancen el grado de urbanización previsto en dicho artículo.

Artículo 373. - Régimen de propiedad del suelo urbano

1.- El contenido del derecho de propiedad en el suelo urbano será el definido por las determinaciones generales de esta Normativa, las particulares de suelo urbano y las específicas de cada una de las zonas en que éste se divide. Siendo su régimen jurídico el contenido en el capítulo III del título I de la Ley del Suelo.

2.- Los propietarios de suelo urbano, tienen los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece en la Ley del Suelo.

c) Costear y en su caso ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Los deberes de cesión y urbanización se entienden dentro de la Unidad de Ejecución en que se encuentren incluidos. Salvo lo que determina la Ley del Suelo para las actuaciones asistemáticas en el capítulo III del título IV.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas definidas en el art. 23 de la L.S.

3.- Los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y que se encuentren asignados a uso público por las determinaciones del PGOU, y que no sean de cesión obligatoria de acuerdo con el punto anterior, deberán ser compensados del valor urbanístico de los mismos en los plazos y condiciones fijadas por la Ley.

Artículo 374. - Condiciones de solar

La materialización de los derechos recogidos en el artículo anterior, queda supeditada a que los terrenos correspondientes merezcan la calificación de solar, para lo cual deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Ser aptos para la edificación, según las determinaciones del Plan General y no hallarse pendientes de ningún instrumento de planeamiento ulterior a éste.

b) No hallarse incluidos dentro de la delimitación de una unidad de ejecución o que, en caso de estarlo, se encuentre aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación o compensación o, de no ser necesario, que se hayan hecho efectivas las cesiones correspondientes.

c) Que cuenten con los requisitos del art. 14 de la L.S.

Artículo 375. - Ordenanzas

A los efectos de aplicaciones de estas Normas, el suelo urbano se divide en ámbitos parciales, a cada uno de los cuales le corresponde alguna de las siguientes Ordenanzas:

Ordenanza 1ª: Edificación cerrada.

Ordenanza 2ª: Edificación abierta.

Ordenanza 3ª: Unifamiliar.

Ordenanza 4ª: Industrial.

Ordenanza 5ª: Dotacional.

Ordenanza 6ª: Zonas verdes y espacios libres.

Ordenanza 7ª: Zonas especiales.

Artículo 376. - Excepciones de aplicación

1.- Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles para cada Ordenanza o zona en las que ésta se divide, no son de aplicación a los usos existentes. Los edificios que los alojan podrán ser objeto de obras mayores, menores y exteriores en las condiciones que se señalan en el correspondiente Título pero, en el supuesto de demolición y posterior reedificación, será necesario adaptarse a los usos característicos y compatibles permitidos para cada zona.

2.- Cuando una actuación afecte a una manzana completa, y siempre mediante la previa aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de edificación siempre que no se exceda el aprovechamiento o edificabilidad que la actuación hubiera tenido de adaptarse a las condiciones específicas de la zona y no se sobrepase en más de una planta el número máximo de las permitidas en ésta.

3.- Cuando la actuación se dedique íntegramente de uso de equipamiento o asociado a éste, bien por estar afectado el correspondiente solar por este uso o por ser compatible con el característico de la zona, y aún cuando no ocupe la manzana completa, podrán alterarse las condiciones de volumen con las mismas limitaciones señaladas en el apartado anterior y previa aprobación de un Estudio de Detalle.

4.- Las dimensiones mínimas de solar no serán de aplicación cuando en éste se trate de ubicar usos dotacionales exclusivamente, siempre que se justifique que ello no va en detrimento de la calidad del servicio que se preste.

5.- El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá modificar el fondo máximo edificable cuando se den razones objetivas que lo justifiquen. Esta modificación se tramitará por medio de un Estudio de Detalle.

Artículo 377. - Compatibilidad de usos

La admisión de los usos compatibles con el característico en cada Ordenanza se entiende en todo caso supeditada al estricto cumplimiento de las condiciones ambientales que fija el Capítulo 3 del Título V, bien porque la actividad no genere impactos negativos que superen los admisibles, bien porque se instrumenten las medidas correctoras oportunas.

CAPITULO 2 ORDENANZA DE EDIFICACION CERRADA**Artículo 378. - Ambito y división en zonas**

1.- La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ambito significado con el epígrafe C en los planos SU.

2.- Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:

Zona C-O: Edificación cerrada en cabezos.

Zona C-1: Edificación cerrada en casco.

Zona C-2: Edificación cerrada en ensanche.

Zona C-3: Edificación cerrada de transición.

Zona C-4: Edificación cerrada en barrios periféricos.

Zona C-5: Los Arejos.

3.- Cada una de estas zonas se grafía, además, con su correspondiente trama en los planos a escala 1:1000.

SECCION 1. Condiciones comunes a todas las zonas**Artículo 379. - Usos**

1.- El uso característico de esta Ordenanza es el de vivienda.

2.- Para cada una de las zonas, se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.

Artículo 380. - Tipología de edificación

Será de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 381. - Condiciones de la parcela

1.- No se establecen condiciones específicas para la parcela mínima.

2.- A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, las unidades resultantes deberá de cumplir las condiciones que se establezcan para cada zona.

Artículo 382. - Condiciones de ocupación de la edificación

1.- La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que sólo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del art 376, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos otros casos excepcionales que éste considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres.

2.- No se permitirán retranqueos en planta baja, excepto en el supuesto contemplado en el apartado 4 de este mismo artículo y en el contemplado en el art. 389. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50% de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el art. 192; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos, ni que queden medianerías vistas.

3.- Asimismo, la última planta autorizada podrá retranquearse de la alineación oficial en la totalidad de su longitud, siempre que lo haga un mínimo de 3 metros y trate convenientemente las posibles medianerías que se produzcan.

4.- La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2,50 m. en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación queden al descubierto y el pavimento del

retranqueo en armonía con el de la acera.

5.- La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela, en las condiciones establecidas en el art. 196.

Artículo 383. - Condiciones de edificabilidad

1.- La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.

2.- Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas. Salvo las excepciones que se establezcan en cada ordenanza.

3.- Excepto en la zona C-O, Cabezos, en la que son de aplicación las determinaciones que se establecen en el artículo 390.4, en el resto de las zonas de esta Ordenanza los vuelos cumplirán las siguientes condiciones:

a) En calles menores de 6 metros no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 30 cm.

b) En calles de ancho superior, se admiten salientes en balcones, terrazas y cuerpos cerrados, en un ancho máximo de 0,80 m. o el 10% del ancho de la calle, debiéndose separarse de las propiedades colindantes una distancia igual a 80 cm. En zonas de casco consolidado y en calles de más de 10 m. de ancho, cuando el solar a construir se encuentre entre edificaciones con vuelos de latitud superior a 0,80 m. y ésta sea la tónica dominante del tramo de vía pública por estar consolidada al menos en el 60% de la fachada (medida en longitud total) se autorizarán vuelos iguales a los existentes y nunca superiores a 1,20 m. (en este caso serán abiertos).

c) En cualquier caso, los cuerpos volados cerrados en cada planta no ocuparán una longitud mayor del 50% de la fachada.

d) No se admiten vuelos a patios.

Artículo 384. - Condiciones estéticas

Son de aplicación las generales del Capítulo 4 del Título 5 y las particulares de cada zona.

SECCION 2. Condiciones de la zona C-O: Cabezos.

Artículo 385. - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de edificación cerrada en cabezos y significadas con el epígrafe C-O en la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 386. - Usos

1.- El uso característico de vivienda podrá darse en sus dos clases de unifamiliar y colectiva siempre que, en este último caso, no se sobrepasen las 6 viviendas por edificio.

2.- Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico, en los que con independencia de la superficie asignada a cada grado, no se autorizarán usos para

más de 20 personas:

a) Industria:

- Artesana, en situaciones B, C y D, grados 4 y 5 situación E, grado 5 y situación A, grados 4 y 5 cuando se cumplan las condiciones del art. 389.2.

b) Terciario:

- Comercio y recreativo, en situación A cuando se cumplan las condiciones del art. 389.2 y en situaciones B, C y D, grados 4 y 5.

c) Dotacional:

- Todas las clases, en situación A cuando se cumplan las condiciones del art. 389.2 y en situaciones B, C y D, grados 4 y 5.

3.- Todos los usos, además de cumplir las condiciones específicas fijadas para cada uno de ellos, habrán de cumplir las condiciones ambientales y de seguridad fijadas en el Capítulo 3 del Título 5 de esta Normativa.

Artículo 387. - Tipología de edificación.

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 388. - Condiciones de la parcela

1.- No se imponen condiciones dimensionales específicas, debiéndose cumplir, no obstante, las establecidas en estas Ordenanzas para cada uso admitido.

2.- En parcelas integradas en manzanas que cumplan las condiciones del art. 389.2 con frente a dos calles opuestas sólo se permiten segregaciones que den origen a nuevas parcelas con frentes a ambas calles y siempre que las parcelas resultantes tengan como mínimo 6 metros de fachada, quedando prohibido por tanto la delimitación de líneas de testero interiores.

Artículo 389. - Condiciones de ubicación y ocupación de la edificación

1.- La edificación se ajustará a su alineación oficial y su fondo máximo será de 17 m. para uso de vivienda, no estando limitado en otros casos.

2.- Cuando una parcela dé frente a dos calles de distinta rasante, se permitirá el retranqueo respecto de la más alta, cumpliéndose las dimensiones mínimas de patio. En este caso se cerrará el frente de la parcela con una valla de altura no inferior a 2,00 mts. debiendo tener un tratamiento adecuado a la fachada de esta calle, en cuanto a condiciones estéticas.

Artículo 390. - Condiciones de edificabilidad

1.- El fondo máximo permitido es el que, para cada caso, se establece en el artículo anterior.

2.- Cuando no se esté en las condiciones del punto siguiente, la altura máxima en cada frente de parcela será de 2 plantas.

3.- En parcelas con fachadas opuestas a dos calles de distinta rasante, la altura máxima de dos plantas se tomará respecto a la más baja, salvo que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que el fondo sea superior a 30,00 m.
- b) Que la fachada más alta se encuentre edificada en más del 50% de la longitud de la manzana.

En este caso se permitirá construir en esta última una planta de altura, siempre que sea superior al resultado de trasladar las dos plantas de la fachada opuesta.

4.- Los vuelos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En calles de ancho menor de 4,00 m. en el punto más desfavorable de la fachada, no se admiten cuerpos volados. En calles de ancho mayor, se admiten vuelos con un saliente máximo igual al 10% del ancho de la calle y nunca superior a 80 cm.
- b) Cuando, por aplicación del apartado 2 del artículo anterior, la edificación se retranquee con respecto a una de las alineaciones exteriores de la parcela, se admitirán cuerpos cerrados y balcones con un máximo de 60 cm, sin rebasar la alineación exterior, y separándose de las propiedades colindantes una longitud mínima de 60 cm.

Artículo 391. - Condiciones estéticas

1.- Al objeto de preservar la modulación del tejido tradicional, cuando se produzcan agregaciones de solares, el tratamiento de la fachada en cada uno de ellos será claramente diferenciado de tal forma que se acuse la distribución parcelaria primitiva.

2.- Los criterios generales en el diseño de fachadas y volúmenes será la neutralidad y la simplicidad, teniendo siempre en cuenta la tipología formal del entorno.

3.- Las cubiertas serán planas. Sólo se admitirán cubiertas con una inclinación no superior a 30 °, en pequeños volúmenes o en remates muy puntuales, siempre que en la composición general del edificio predomine el remate del volumen con planos horizontales. Los petos de cubierta deberán quedar enrasados con la fachada. En los casos en los que se permiten pequeños planos de cubierta inclinada, ésta será siempre de teja árabe y podrá formar aleros de vuelo máximo igual a 30 cm.

4.- Los huecos serán de composición vertical, predominando siempre en la fachada el macizo sobre el vano. Este criterio es aplicable igualmente a las plantas bajas, incluso si en éstas radican usos comerciales.

5.- No se permitirán escaparates sobrepuestos; éstos se ceñirán al hueco de fachada de tal forma que la superficie acristalada quede retranqueada, dejando vista la guarnición del hueco. Los anuncios publicitarios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja, no debiendo exceder su altura de 60 cm. ni su ancho total de 1,50 m., quedando prohibido las perpendiculares a fachada.

6.- Los revestimientos de fachada serán siempre de revocos en colores blanco o en tonos claros dentro de la gama de cremas, ocre o sienas. Queda expresamente prohi-

bido el tratamiento de fachadas con ladrillo cara vista o bloques en cualquiera de sus formas y colores, así como los revestimientos cerámicos vidriados.

7.- Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos ó visibles desde ellos, así como las medianerías descubiertas, cajas de escaleras u otros pequeños volúmenes sobre cubierta, deberán ser tratados, en cuanto a materiales y colores, con los mismos criterios que las fachadas principales; igualmente, los cerramientos en aquellos casos en los que, por permitirse retranqueos con respecto a los linderos frontales, estos aparezcan.

8.- Se prohíben las carpinterías exteriores con acabados de brillo metálico.

9.- Con carácter excepcional, en edificios dotacionales de carácter público y previo informe favorable del órgano competente, se podrán autorizar construcciones que no cumplan algunas de las condiciones anteriores, siempre que se justifique debidamente la integración en el paisaje urbano de la zona.

SECCION 3. Condiciones de la zona C-1: Casco.

Artículo 392. - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de edificación cerrada en casco y significadas con el epígrafe C-1 en la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 393. - Usos

1.- El uso característico de vivienda podrá darse en sus dos clases de colectiva y unifamiliar, siempre que en este último caso se respeten las demás condiciones de la presente ordenanza en cuanto a alturas mínimas y tipología edificatoria.

2.- Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industria.

-Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenes: en situaciones B,C y D grados 4 y 5.

-Artesana: En situación E grado 5.

b) Servicios del automóvil.

-Garajes y depósitos: en situaciones A, B, C y D en todos sus grados.

c) Terciario

-Oficinas: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

-Comercio: en situaciones B, C y D en todos los grados.

-Residencial-hotelero: en situaciones B y C en todos los grados. y en situación E, grados 4 y 5.

-Espectáculos: en situaciones B, C y D en grados 2, 3, 4 y 5.

d) Dotacional

-Deportivo: en situaciones A, B y C en todos sus grados y en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.

-Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B, C y D en todos los grados; en situación E, grados 4 y 5.

-Comercial: en situaciones B y C en todos sus grados.

Residencial: en situaciones B y C en todos sus grados; y en situación E en grados 4 y 5.

3.- Tanto el uso característico como los compatibles a los que se refieren los dos puntos anteriores de este artículo, se entienden admisibles cuando el solar cuente con condiciones de accesibilidad viaria normales, es decir, cuando de frente a un tramo de calle con acceso y salida de circulación rodada por cada lado y con un ancho mínimo de calzada pavimentada de 3 metros.

4.- Cuando no se cumplan las condiciones de accesibilidad a las que se refiere el punto anterior, los usos admisibles serán los permitidos en la zona C-O, Edificación cerrada en Cabezos.

5.- Todos los usos, además de cumplir las condiciones específicas fijadas para cada uno de ellos, habrá de cumplir las condiciones ambientales y de seguridad fijadas en el capítulo 3 del Título 5 de esta Normativa.

Artículo 394. - Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 395. - Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que hace mención el art. 376.4, se establece como mínima la de superficie igual a 100 m², con un lindero frontal mínimo de 6 m, en la que sea posible inscribir un círculo de 5 m. de diámetro.

Artículo 396. - Condiciones de ocupación de la edificación

1.- El fondo máximo de edificación será de 17 metros.

2.- La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

3.- La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el art. 196.

Artículo 397. - Condiciones estéticas

Regirán las generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 del Título 5, no imponiéndose otras en orden a la composición, color, materiales o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

SECCION 4. Condiciones de la zona C-2: Ensanche.

Artículo 398. - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de Ordenanza de edificación cerrada en ensanche y significadas con el epígrafe C-2 de la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 399. - Usos

1.- El uso característico de vivienda podrá darse en sus dos clases de colectiva y unifamiliar, siempre que en este último caso se respeten las demás condiciones de la presente ordenanza en cuanto a alturas mínimas y tipología edificatoria.

2.- Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industria.

-Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenes: en situaciones B, C y D grados 4 y 5.

-Artesana: en situación E, grado 5.

b) Servicios del automóvil.

-Garajes y depósitos: en situaciones A, B, C y D en todos sus grados.

-Talleres: en situaciones B, C y D en grados 3, 4 y 5.

Solo se permitirán los talleres en Carretera de Lorca hasta su cruce con calle Rambla.

c) Terciario.

-Oficinas: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

-Comercio: en situaciones B, C y D en todos sus grados.

-Residencial-hotelero: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

-Espectáculos: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación D, en grados 2, 3, 4 y 5.

d) Dotacional.

-Deportivo: en situaciones A, B y C en todos sus grados, en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.

-Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

-Comercial: en situaciones B y C en todos sus grados.

-Residencial: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación E en grados 4 y 5.

Son de aplicación los puntos 3,4 y 5 del art. 393.

Artículo 400. - Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianeras.

Artículo 401. - Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a

la que hace mención el art. 376.4 se establece como mínima la de superficie igual a 150 m², con un lindero frontal mínimo de 6 m, en la que sea posible inscribir un círculo de 6 m. de diámetro.

Artículo 402. - Condiciones de ocupación de la edificación

- 1.- El fondo máximo de edificación será de 17 metros.
- 2.- La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
- 3.- La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el art. 196.

Artículo 403. - Condiciones de edificabilidad

El número máximo de plantas es el gafiado en los planos SU, admitiéndose una planta menos de la máxima permitida.

Artículo 404. - Condiciones estéticas

Regirán las generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 del Título 5, no imponiéndose otras en orden a la composición, color, materiales o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

SECCION 5. Condiciones de la zona C-3: Transición.

Artículo 405. - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de edificación cerrada de transición y significadas con el epígrafe C-3 en la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 406. - Ordenanzas de aplicación

La ordenanza de aplicación será la C-1 o C-0, según la fachada de frente a una manzana calificada de una u otra forma.

En caso de esquinas, con fachadas frente a las dos ordenanzas anteriores, se mantendrá el mismo criterio debiendo resolverse la transición con un elemento singular que conjugue ambas ordenanzas estéticas, teniendo prioridad la de Cabezos.

En las fachadas que dan frente a manzanas calificadas igualmente como C-3, la ordenanza de aplicación será la C-0 resolviéndose la tramitación en la esquina opuesta a la zona de Cabezo.

Será de aplicación en todo caso, el punto 2 del art. 388.

SECCION 6. Condiciones de la zona C-4: Barrios periféricos.

Artículo 407. - Ambito

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada en barrios periféricos significadas con el epígrafe C-4 de la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 408. - Usos

- 1.- El uso característico de vivienda se admite en sus

dos clases de unifamiliar y colectiva, con la condición establecida en el art. 393.1 para la zona C-1 de casco.

2.- Se admiten los siguientes usos compatibles con el característico.

a) Industria:

-Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenaje: en situación B y C, grados 3, 4, y 5; en situación D grados 4 y 5.

-Artesana, en situación E grado 5.

b) Servicios del automóvil:

-Garajes y depósitos: en situación A, B, C y D en todos sus grados.

-Talleres situaciones B, C y D grados 3°, 4° y 5°. Exclusivamente en calle Cartagena.

c) Terciario:

-Oficinas: en situaciones B y C, en todos sus grados; en situación D, grado 5.

-Comercial: en situación B, C y D, en todos sus grados.

-Residencial-hotelero: en situación B y C en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.

d) Dotacional:

-Deportivo: en situación A, B y C, en grados 2, 3, 4 y 5; en situación D, grados 3, 4 y 5.

-Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B y C, grados 2, 3, 4 y 5; en situación D grados 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.

-Residencial: en situaciones B y C, grados 2, 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.

Artículo 409. - Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 410. - Condiciones de parcela

A efectos de parcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que se hace mención el art. 377.4 se establece como mínima la superficie igual a 90 m², con un lindero frontal mínimo de 6 m., en la que sea posible inscribir un círculo de 6 m. de diámetro.

Artículo 411. - Condiciones de ocupación de la edificación

- 1.- El fondo máximo de edificación será de 17 metros.
- 2.- La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

3.- La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el art. 196.

Artículo 412. - Condiciones de edificabilidad

El número máximo de plantas es el grafiado en los

planos SU, admitiéndose una planta menos de la máxima permitida. En el Barrio de las Lomas, la altura mínima será de dos plantas menos de las permitidas.

Artículo 413. - Condiciones estéticas

Queda prohibido el uso de acabado plásticos o cerámicos vitrificados en fachada (azulejos, plaquetas, etc.) y de materiales de fibrocemento o similares en cubiertas que, no obstante, podrán ser inclinadas con ángulos no superiores a 30°, en teja cerámica curva o plana color rojo o en gamas similares, que recogerán las aguas pluviales.

Por lo demás serán de aplicación las generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 del Título 5.

SECCION 7 Condiciones particulares de la zona C-5: Los Arejos

Artículo 414. - Ambito.

Esta ordenanza será de aplicación en el núcleo rural de Los Arejos.

Artículo 415. - Usos.

a) Industria:

-Artesana, pequeño taller, ligera y almacenaje en situaciones B, C y D grados 4 y 5.

-Artesana en situación E grado 5.

b) Servicios del automóvil:

-Garajes y depósitos en situación B, C y D grados 3, 4 y 5.

c) Terciario:

-Comercial y oficinas situaciones B, C y D grados 3, 4 y 5.

d) Dotacional:

- Deportivo en situación A, B y C grados 2, 3, 4 y 5 en situación D, grados 3, 4 y 5.

-Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B y C, grados 2, 3, 4 y 5, en situación E, grados 4 y 5.

Artículo 416. -Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías con un fondo máximo de 12 m. para el uso de vivienda.

Artículo 417. -Condiciones de parcela

A efectos de parcelación, segregación y agregación de parcelas se establece como mínima la superficie igual a 90 m² con un lindero frontal mínimo de 6 m., en la que sea posible inscribir un círculo de 6 m. de diámetro.

Artículo 418. -Condiciones de ocupación de la edificación

Se permiten retranqueos de fachada con un máximo de 3 m., siempre que se asegure que no quedarán medianerías vistas.

La ocupación máxima será del 100 % de la parcela.

Artículo 419. -Condiciones de edificabilidad

El número máximo de plantas será de dos y el mínimo de una.

Artículo 420. -Condiciones estéticas

Serán de aplicación las del art. 413, correspondientes a Barrios Periféricos.

CAPITULO 3 ORDENANZA DE EDIFICACION ABIERTA

SECCION 1: Condiciones de la zona A: Edificación Abierta.

Artículo 421. - Ambito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación abierta y significadas con la inicial A en los planos de calificación del suelo urbano del PGOU.

Artículo 422. - Usos

1.- El uso característico es el de vivienda multifamiliar.

2.- Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industria.

- Artesana y pequeña industria o taller, situaciones C y D, grados 4 y 5.
- Artesana, situación E, grado 5.

b) Servicios del automóvil.

- Garaje y depósito, situación B, C y D, en todos sus grados.

c) Terciario.

- Oficinas, en situaciones B, C y D, todos sus grados, y situación E, grados 4 y 5.
- Comercio, en situación B, C y D, en todos sus grados.

- Residencial-turístico, en situaciones B y C, todos sus grados, y situación E, grados 4 y 5.

- Espectáculos, en situación B, todos sus grados, y situación D, grados 3, 4 y 5.

d) Dotacional.

- Es de aplicación lo regulado en el art. 399 para este uso.

3.- Deberá dedicarse un mínimo del 15% de la edificabilidad sobre rasante a usos terciarios y/o dotacionales.

Artículo 423. - Tipología de edificación

Será de aplicación la tipología de edificación aislada.

Artículo 424. - Condiciones de la parcela

1.- Se considera parcela mínima la de 400 m² de superficie en la que pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro y con un frente de igual dimensión.

2.- Se consideraran no obstante edificables, aquellas parcelas existentes inferiores a las descritas, siempre que se cumplan las condiciones del apartado siguiente estando entonces limitado el número máximo de plantas a 4 y el mínimo a 2.

3.- A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la de superficie igual a 800 m², en la que se puede inscribir un círculo de diámetro igual a 25 m. con un frente de igual dimensión.

Artículo 425. - Condiciones de ubicación de la edificación

1.- La separación de la edificación a los linderos laterales y al testero será igual o superior a la mitad de la altura máxima y nunca inferior a 4 m.

2.- La posición de la edificación con respecto a la vía o espacio público a la que está enfrentada, será la marcada en los planos cuando se haya definido una alineación interior de parcela o, en su defecto, por la siguiente condición:

- Estará separada del eje de la vía una distancia igual a la mitad de su altura máxima.

- Estará separada del lindero de la parcela un mínimo de 4,00 m.

3.- Podrá asimismo adosarse a uno de sus linderos laterales en los siguientes casos:

- a) Cuando ya exista edificación medianera colindante.
- b) Cuando se redacte y ejecute un proyecto unitario con el colindante.
- c) Cuando el colindante contraiga compromiso escriturado de edificar adosado. En este caso, la medianería será tratada con materiales y acabados similares a los de fachada, si el colindante no se compromete a edificar en un plazo máximo de dos años.

5.- La separación entre edificios de la misma parcela será como mínimo la semisuma de sus alturas máximas.

No se admiten uniones entre edificios por medio de falsas fachadas ni por la comunidad de la planta baja a los efectos de eliminar la condición anterior.

No se fija separación mínima entre edificios de distintas parcelas.

6.- Cuando la edificación abierta se distribuya en forma de edificación con patio de manzana central, con o sin embocaduras, deberá cumplir, además de las anteriores, las condiciones del art. 193.

7.- Los volúmenes deberán disponerse perpendiculares al mar, respetando todo lo posible las vistas sobre el mismo.

8.- La fachada máxima paralela al mar, en cualquier parte del edificio será de 20 m., salvo que estén definidas las alineaciones interiores de parcela que prevalecerán sobre este criterio general.

Artículo 426. - Condiciones de ocupación de la edificación

- El índice de ocupación sobre rasante será el 40% y bajo rasante del 85% de la parcela edificable o de la Unidad de Ejecución.

Artículo 427. - Condiciones de edificabilidad

1.- El índice de edificabilidad será de 2 m²/m² sobre parcela edificable o Unidad de Ejecución.

2.- La altura máxima será de 6 plantas y la mínima de 4 plantas.

3.- No se admite ningún vuelo que invada las zonas de retranqueos obligatorios.

4.- Los salientes de cornisa y aleros se rigen por las condiciones generales.

Artículo 428. - Condiciones estéticas

1.- Cuando no se especifique expresamente la ordenación de volúmenes en los planos correspondientes, la fachada máxima al mar será de 20 m. Esta se medirá en proyección sobre la línea imaginaria paralela a la costa.

2.- La planta de las edificaciones deberán poder inscribirse en un círculo de 40 m. de radio máximo.

3.- Regirán además las condiciones estéticas generales de la edificación establecidas en el Capítulo 4 del Título 5, no imponiéndose otras en orden a la composición, colores, texturas o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

4.- Las superficies libres de las parcelas deberán ajardinarse y arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su extensión y las sendas peatonales en su contacto con las aceras del viario público deberán ser tratadas de forma unitaria con ellas.

Artículo 429. - Condiciones de tramitación

Previamente a la solicitud de licencia, deberá tramitarse un Estudio de Detalle en el que se muestren la disposición de los volúmenes de la edificación y justificación de la adecuación de la ordenación al entorno, y el máximo respecto de las vistas al mar de los terrenos posteriores.

No será necesario el estudio de detalle cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- Que la parcela tenga una superficie inferior a 1.000 m².
- Que la ordenación de volúmenes esté definida en la documentación gráfica de la Revisión, marcando las

alineaciones interiores de parcela.

SECCION 2: Condiciones de la zona AI: Abierta Intensiva.

Artículo 430. - Condiciones Generales:

Condiciones de parcela:

Se consideran edificables todas las existentes. A efectos de reparcelación o segregación, se establece como mínima la de 800 m². de superficie en la que pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.

Condiciones de ubicación de la edificación:

1.- La separación de la edificación a los linderos laterales será igual a su semialtura en cada planta, y nunca inferior a 4 m.

2.- La posición de la edificación respecto a las calles a las que dá frente se rige por el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- El retranqueo mínimo de la edificación con respecto al Paseo de Parra es de 20 m. contados desde la línea de la Ribera del Mar que establece la Ley de Costas.

- El retranqueo mínimo de la edificación a la calle del Aire es de 4 m. contados desde el borde del solar.

- El retranqueo mínimo de las edificaciones a las calles transversales, (las perpendiculares al Paseo de Parra, calles; Mc. Murray, Paseo de la Estación y Ronda de Pedro Sánchez), será de 6 m. a contar desde el eje de cada calle.

3.- No obstante lo expuesto en este artículo, en aquellos solares en los que sea imposible agotar su edificabilidad por causa de la aplicación de los retranqueos a linderos expresados en el punto 1º. de este artículo, se procederá de la forma siguiente:

- La edificación se retranqueará de los linderos laterales una distancia mínima de 4 m. que se mantendrá en las tres primeras plantas.

- A partir de la 3ª. planta, la edificación se irá retranqueando en cada una de sus plantas su semialtura, este retranqueo se realizará a partir de la línea de fachada.

Condiciones de ocupación de la edificación.

1.- El índice de ocupación sobre rasante será del 50 % como máximo, y del 100 % bajo rasante, de la parcela edificable.

2.- El fondo máximo de la edificación será de 25 m.

En todo lo no definido en estas normas particulares, serán de aplicación los criterios generales de la edificación abierta.

CAPITULO 4 ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Artículo 431. - Ambito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de orde-

nanza de edificación unifamiliar y significadas con la iniciales U en los planos de calificación del suelo urbano.

Artículo 432. - Usos

1.- El uso característico de esta ordenanza es el de vivienda unifamiliar.

2.- Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:

a) Industrial

- Artesana, en situación D y E grado 5.

b) Servicios del automóvil.

- Garaje, en situación D, grado 5.

c) Terciario.

- Comercio y recreativo, en situación D, grado 5.

d) Dotacional.

- Deportivo, en situación A, de uso privado.

- Educativo, socio-cultural, religioso, administrativo, asistencial, sanitario y residencial, en situación B y D grados 4 y 5.

Artículo 433. - Tipología de edificación

Será de aplicación la tipología de edificación agrupada o adosada.

Artículo 434. - Condiciones de la parcela

1.- No se establece parcela mínima, siempre que se cumplan las demás condiciones de la zona.

2.- A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínima la de superficie igual a 100 m² en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 6,00 m. con un frente de igual dimensión.

Artículo 435. - Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación

1.- La nueva edificación se retranqueará de la alineación exterior un mínimo de 3 m. y del testero un mínimo de 4 m. Salvo que se marquen alineaciones interiores de parcela.

2.- El índice máximo de ocupación será del 50% sobre y bajo rasante, sobre parcela edificable o Unidad de Ejecución.

Artículo 436. - Condiciones de edificabilidad

1.- La máxima edificabilidad permitida es de 1,25 m²/m². Sobre parcela edificable o Unidad de Ejecución.

2.- Se admiten, como máximo, dos plantas sobre rasante por encima de las cuales se permiten piezas habitables bajo cubierta, que no podrán rebasar un plano inclinado a 45º trazado desde la arista de coronación correspondiente y

cuya superficie será computada como edificable en el 75% de su proyección en planta. La altura total de la edificación será, en cualquier punto, de 10 m. como máximo.

3.- El fondo máximo de la edificación será de 15 m.

4.- No se admiten vuelos que invadan las zonas de retranqueos obligatorios.

Artículo 437. - Condiciones estéticas

1.- Los espacios libres de parcela deberá ajardinarse y arbolarse en una extensión del 50% de la parcela libre.

2.- Los elementos de cerramiento opacos no podrán rebasar la altura de 60 cm. Por encima de ésta, podrán disponerse setos o elementos de cerrajería estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2,50 m. desde la rasante.

3.- No se imponen otras condiciones que las generales del Capítulo 4 y del Título 5, siendo la composición y tratamiento de colores, texturas y elementos constructivos libres.

CAPITULO 5 ORDENANZA INDUSTRIAL

SECCION 1. Ambito, categorías y condiciones generales.

Artículo 438. - Ambito y división en zonas

1.- El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo urbano, señalado con la abreviatura I.

2.- Dentro de esta ordenanza se establecen las siguientes zonas:

Zona I-1: Industrias en manzana cerrada.

Zona I-2: Industrias en edificación aislada.

Artículo 439. - Usos

1.- El uso característico de esta ordenanza es el industrial.

2.- Para cada una de las zonas se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.

3.- Con carácter general se autoriza el uso de vivienda en planta alta siempre que sea compatible con el industrial específico que vaya a instalarse y con las condiciones fijadas en el art. 445.

SECCION 2 Industrias en manzana cerrada.

Artículo 440. - Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo, señalado con la abreviatura II.

Artículo 441. - Usos

1.- El uso característico industrial se admite en sus cla-

ses de artesanal, talleres, ligera y de almacenaje en todos sus grados, en situación B (edificio exclusivo).

2.- Se admiten los siguientes usos compatibles, además del de vivienda regulado en el art. 439.

a) Servicios del automóvil.

- Garaje y depósito de vehículos en todos sus grados, en situaciones B y C.

- Talleres en todos sus grados, en situaciones B y C.

b) Terciario.

- Oficinas en todos los grados y en situaciones B y C.

- Comercio en todos los grados y en situación B y C.

Artículo 442. - Tipología de edificación

Se autorizarán las tipologías de edificación entre medianerías y pareada.

Artículo 443. - Condiciones de la parcela

Se considerarán parcelas edificables todas las actualmente existentes, no admitiéndose segregación de las mismas en las que resulten parcelas de menos de 250 m², de frente de fachada inferior a 10 metros o en las que no puede inscribirse un círculo de 8 metros. de diámetro.

Artículo 444. - Condiciones de ocupación de la edificación

1.- La línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior o retranquearse libremente de la misma en toda o en parte de ella. En este último caso será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con valla de fábrica de altura no inferior a 2 metros ni superior a 3.

2.- No se limita la ocupación máxima de parcela.

Artículo 445. - Condiciones de volumen y edificabilidad

1.- La altura máxima será la equivalente a 3 plantas no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 12 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.

Cuando se utilice el régimen de tolerancia industrial, es decir que se construyan viviendas sobre industrias, no se permitirán más de dos plantas.

Estas manzanas podrán transformarse a uso residencial con las condiciones de edificación propias de las zonas en las que se encuentran, rigiendo entonces las alturas máximas grafiadas en los planos. Estas actuaciones habrán de ser por manzanas completas, y tan solo en aquellas en las que está indicada la altura en los planos de ordenación.

2.- No se autorizarán más salientes que los aleros o cornisas con un vuelo máximo de 0,30 m.

Artículo 446. - Condiciones estéticas

Serán de aplicación las mismas que se fijan en la ordenanza de edificación cerrada.

SECCION 3. Industrias en edificación aislada.

Artículo 447. - Ambito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas Normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo, señalado con la abreviatura I2.

Artículo 448. - Usos

1.- El uso característico industrial se admite en todas sus clases y grados en situación B (edificio exclusivo).

2.- Se admiten los siguientes usos compatibles además de vivienda, regulado en el art. 439.

a) Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situaciones A, B y C.

b) Terciario.

- Oficinas en todos los grados, en situaciones B y C.
- Comercio en todos los grados, en situaciones B y C.

Artículo 449. - Tipología de edificación

Se autorizará exclusivamente la tipología de edificación aislada.

Artículo 450. - Condiciones de la parcela

Se considerarán parcelas edificables todas las actualmente existentes, no admitiéndose segregación de las mismas en las que resulten parcelas de menos de 1.000 m², de frente de fachada de menos de 20 metros o en la que no pueda inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

Artículo 451. - Condiciones de ocupación de la edificación

1.- La ocupación máxima de parcela será del 70%.

2.- Será obligatorio un retranqueo no inferior a 4,00 metros a todos los linderos de parcela.

Artículo 452. - Condiciones de volumen y edificabilidad

1.- La altura máxima será la equivalente a 3 plantas no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 12 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar. Son de aplicación las condiciones del art. 445.

2.- La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 m²/m².

3.- Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie se contabilizará a los efectos señalados en el punto anterior, debiendo cumplir además las condiciones fijadas en el art. 428.

Artículo 453. - Condiciones estéticas

1.- Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, debiendo por tanto emplearse materiales y acabados adecuados a su carácter.

2.- Asimismo, los cerramientos de parcela deberán reunir las características señaladas en el punto anterior.

Artículo 454. - Condiciones particulares para la UE-16 Industrial Ctra. de Lorca:

Además de las condiciones generales de la ordenanza I.2, serán de aplicación específica las siguientes normas:

1.- Usos: Además del característico que será el industrial en todos sus grados y situación B, se consideran compatibles:

-Vivienda: Una por industria.

-Comercial: Para comercializar los productos de la industria o comercios que por sus características deban situarse en suelo industrial.

- Bar restaurante: Para uso interno o externo de la industria siempre que su superficie no supere el 10 % de aquella.

- Oficinas: Se permiten como complemento a la industria.

- Quedan prohibidos: Espectáculos y actividades recreativas, industrias peligrosas e industrias contaminantes.

- Será obligatorio: Que al menos el 15 % de la parcela se destine a aparcamientos previendo al menos 1 plaza por cada 100 m².

2.- Condiciones de volumen:

- Parcela mínima: Serán las existentes, no admitiéndose segregaciones. En su caso la compensación o reparcelación, no podrá arrojar un número de parcelas industriales superior al existente en el momento de la Aprobación Inicial de la Revisión.

- Retranqueos a viales: 5 m., a otros linderos 4 m.

- Ocupación máxima: 70 %.

- Altura máxima:

Edificio industrial: 1 planta sin limitación en metros.

Edificio complementario: una planta por encima de la nave cuando esté adosado a ella. 7 m. o dos plantas cuando sea un edificio exento.

Por encima de esta altura solo se permiten: El casetón de escaleras y ascensores y el cuarto de maquinaria con una superficie total, no mayor del 30 % de la del resto de plantas.

CAPITULO 6 ORDENANZA DOTACIONAL.

Artículo 455. - Ambito y división en zonas

1.- La Ordenanza Dotacional comprende el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos SU del PGOU y significada con el epígrafe D.

2.- Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:

D-1 - Dotacional entre medianerías.

D-2 - Dotacional aislada.

D-3 - Dotacional mixta.

c) Terciario.

- Oficinas y usos recreativo y turístico-residencial asociados al característico y en grados y situaciones que, a juicio del Ayuntamiento, sean compatibles con aquel.

d) Dotacional. Según el siguiente cuadro:

SECCION 1 Condiciones comunes a todas las zonas.

Artículo 456. - Usos y clasificación

1.- El uso característico de esta Ordenanza es el dotacional.

2.- Para cada zona y parcela se especifica en la documentación gráfica del PGOU la clase de dotación a la que queda vinculado el uso del suelo por ser éste el existente, o el de nueva creación propuesto en el Programa de Actuación del Plan, conforme a los siguientes subíndices:

1.- Educativo.

2.- Sociocultural.

3.- Residencial.

4.- Asistencial.

5.- Religioso.

6.- Administrativo.

7.- Comercial.

8.- Deportivo.

9.- Infraestructuras.

3.- Previo acuerdo municipal previsto en el art. 369.2 se admite la sustitución de una clase dotacional distinta a la establecida en planos, siempre que se justifique su necesidad y de que el nuevo uso pueda implantarse en la tipología de edificación específica de cada zona y lo permitan las situaciones y grados que se autorizan para la clase dotacional característica de la parcela. En concreto pueden sustituirse entre sí las clases: 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 8. Únicamente entre sí las 7 y 9.

4.- Además de lo regulado en la normativa específica de cada zona, se admiten como compatibles con el característico, los usos complementarios siguientes:

a) Vivienda con destino exclusivo al alojamiento del personal encargado del mantenimiento, vigilancia y explotación del equipamiento en situaciones B, C, D y E, con un máximo de una vivienda o 125 m² destinados a este uso para dotaciones de hasta 1.500 m² construidos.

En dotaciones de superficie mayor se admite un máximo de 125 m² o del 5% de la superficie construida destinada a este uso con un máximo de dos viviendas por parcela.

b) Servicios del automóvil.

- Garajes en situaciones A, B y C, en todos sus grados, con un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 75 m² construidos.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	X	*	*		*			*	*
2	*	X	*		*	*		*	*
3	*	*	X	*	*			*	
4	*	*	*	X	*			*	*
5	*	*	*	*	X				
6	*	*				X	*	*	*
7							X		
8	*	*	*		*			X	*
9									X

* USO COMPATIBLE

SECCION 2. Condiciones particulares de la zona D-1: Dotacional entre medianerías.

Artículo 457. - Ambito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de Ordenanza Dotacional y significadas con las iniciales D-1 en los planos SU del PGOU.

Artículo 458. - Usos

Además de lo establecido en el art. 456 como condiciones comunes a todas las zonas de esta ordenanza, son de aplicación las siguientes:

1.- El uso característico podrá darse en todos sus grados y en situaciones A, B, C y D.

2.- Serán también compatibles con el uso característico, los admitidos para la manzana en los que se sitúa la parcela afectada del uso dotacional, en las condiciones que se señalan en el art. 456.4

Artículo 459. - Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

Artículo 460. - Condiciones de la parcela

Son de aplicación las condiciones establecidas para la manzana en la que se sitúa la parcela dotacional.

Artículo 461. - Condiciones de volumen y estéticas

1.- Son de aplicación las condiciones de ubicación, edificabilidad, ocupación, obras permitidas, altura, vuelos y estéticas establecidas para la manzana en la que se sitúa la parcela dotacional.

2.- En obras de ampliación o reedificación de edificios dotacionales existentes con el mismo uso o con usos compatibles con el característico, podrán agotarse las condiciones de volumen siempre que no se disminuya por el PGOU.

SECCION 3. Condiciones particulares de la zona D-2: Dotacional aislada.

Artículo 462. - Ambito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de Ordenanza Dotacional y significadas con las iniciales D-2 en los planos SU del PGOU.

Artículo 463. - Usos

1.- En obras de ampliación o reedificación parcial no se admiten otros usos diferentes a los de la actividad principal existente y a los compatibles con aquella según el art. 456.4.

2.- En obras de reedificación se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del art. 456.

Artículo 464. - Tipología de edificación

Es de aplicación la tipología de edificación aislada.

Artículo 465. - Condiciones de la parcela

No se admiten segregaciones de parcelas.

Artículo 466. - Condiciones de las parcelas dotacionales de nueva calificación

Las condiciones de edificabilidad serán las de la ordenanza de edificación abierta con las siguientes excepciones y solo en los puntos concretos que se relacionan:

-Tendrán prioridad las limitaciones específicas que aparezcan en los planos.

-Cuando se encuentren dentro de un Plan Parcial, cumplirán las determinaciones de éste.

Artículo 467. - Condiciones de las parcelas dotacionales edificadas

Las parcelas ocupadas por edificación dotacional en el momento de aprobación del PGOU cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Se considera la edificación existente como definitiva de las condiciones de edificabilidad siempre que estas superen a las generales.

2.- en caso contrario se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

3.- En caso de edificaciones de nueva planta dentro de

parcelas ya edificadas o de ampliaciones de edificios existentes, se deberán cumplir las distancias entre edificios en relación con sus alturas que se especifican en el art. 425.

4.- Se establecen las siguientes condiciones particulares:

-Puerto deportivo: La altura máxima será de 1 planta y la ocupación del 10 %.

-Instituto de F.P: No se podrá superar la altura existente.

-Albergue de calarreona: La altura máxima será de dos plantas.

-Subestación eléctrica: La altura máxima será de 2 plantas.

-Puertos comercial y pesquero: La altura máxima será de 1 planta y los edificios se dispondrán de forma que no obtaculicen las vistas de la bahía.

-Dotacional en los Arejos: La altura máxima será de dos plantas.

-Centro Cultural de Renfe: No se permiten aumentos de volumen.

Artículo 468. - Condiciones estéticas

1.- Serán de aplicación las condiciones generales fijadas en el Art. 428.

2.- No se podrá sobrepasar con vuelos las líneas de retranqueo mínimo a linderos laterales y a testeros ni las mínimas distancias entre edificaciones dentro de la misma parcela, excepto en cornisas y aleros.

3.- En parcelas de nueva calificación, la edificación se compondrán en volúmenes, cubiertas, tratamiento de huecos y materiales de fachada en conjunción con las edificaciones de su entorno.

SECCION 4. Condiciones particulares de la zona D-3: Dotacional mixta.

Artículo 469. - Ambito

Comprende las áreas grafiadas con la trama de Ordenanza Dotacional y significadas con las iniciales D-3 en los planos SU del PGOU.

Artículo 470. - Condiciones de tramitación

Para obras de ampliación y de reedificación total o parcial será preceptiva la aprobación previa de un Estudio de Detalle. En concreto en la Guardería Municipal en c/. Muñoz Calero, en caso de reedificación se aplicará la ordenanza C2 con 6 plantas de altura.

Artículo 471. - Usos

1.- En obras de ampliación o reedificación parcial no se admiten otros usos diferentes a los de la actividad principal existente o sus compatibles.

2.- En obras de reedificación se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del art. 456.

Artículo 472. - Tipología de la edificación

Serán de aplicación las tipologías de edificación aislada, adosada a lindero o entre medianerías en las condiciones que se señalan en el art. 474.

Artículo 473. - Condiciones de la parcela

No se admiten segregaciones de parcela.

Artículo 474. - Condiciones de ubicación de la edificación

La posición de la edificación y su propia tipología vendrán determinadas por la ubicación de la edificación colindante conforme a los siguientes criterios:

a) Las nuevas edificaciones o ampliaciones tenderán a ocultar las medianerías colindantes descubiertas; en todo caso, un Estudio de Detalle justificará el adecuado tratamiento de éstas.

b) La posición de la nueva edificación con respecto a la alineación exterior estará condicionada igualmente a la de la edificación colindante y podrá alinearse o retranquearse respecto de ésta siempre que se cumpla la condición anterior.

c) Cuando la nueva edificación o las ampliaciones puedan asimilarse total o parcialmente a la tipología aislada, deberán cumplir las condiciones de retranqueos con respecto a linderos laterales y testeros y las distancias a las edificaciones de la misma parcela, que se establecen en el art. 425.

d) En situaciones de entorno de edificación complejas podrán adoptarse otras disposiciones de volúmenes y soluciones a ubicación de la edificación si se justificará su conveniencia, respetando los parámetros de edificabilidad, condiciones de ubicación y alturas de esta ordenanza.

Artículo 475. - Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la existente incrementada en un 20% para posibilitar ampliaciones de la misma actividad.

Artículo 476. - Ocupación

El índice máximo de ocupación será el de la edificación existente incrementado en un 20% para posibilitar ampliaciones de la misma actividad.

Artículo 477. - Alturas

1.- El número máximo de plantas será de tres o de una más de las existentes.

2.- Excepcionalmente podrán autorizarse tantas alturas como tengan los edificios colindantes para ocultar sus medianerías si se justifica que, de acatarse el apartado anterior, no existen medios compositivos que den como resultado una adecuada ordenación del entorno. En todo caso la disposición de las alturas en la nueva edificación y en las ampliaciones queda condicionada al cumplimiento de los objetivos a los que se refiere el art. 474.

Artículo 478. - Condiciones estéticas

1.- En obras de nueva edificación, se admiten los vuelos que por similitud con otras tipologías urbanas y edificatorias de estas Ordenanzas, en cada caso, sean de aplicación.

2.- En todo tipo de obras, se aplicarán las condiciones estéticas de la manzana en la que se ubique la parcela dotacional.

CAPITULO 7 ORDENANZA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 479. - Ambito y división en zonas

1.- La ordenanza de zonas verdes y espacios libres es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos de calificación del suelo urbano y señaladas con la abreviatura L.

2.- Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:

Zona L-1: Parques y grandes zonas verdes.

Zona L-2: Jardines y espacios libres.

Zona L-3: Playas.

Zona L-4: Zonas libres protegidas.

3.- Las pequeñas zonas verdes y libres asociadas a la red viaria: bulevares, isletas, etc., quedan grafiadas como tales en los planos de calificación de suelo pero no tienen el carácter de las que se regulan dentro de esta ordenanza dada su vinculación y dependencia de aquella.

No son de aplicación a esta zona, por tanto, las condiciones de transformación de uso que se recogen en el art. 369 pudiendo surgir variaciones en su superficie y demás características al redactarse los proyectos de urbanización del tramo viario del que forman parte.

Artículo 480. - Dotación de aparcamiento

1.- Los usos compatibles con las zonas libres integradas en éstas, quedan dispensados de las determinaciones referentes a la dotación de aparcamientos.

2.- En todo caso, los espacios dedicados al estacionamiento de vehículos se dispondrán asociados al viario público y se ubicarán preferentemente en el perímetro de las zonas libres de forma que no interfieran el libre tránsito o la estancia de personas.

Artículo 481. - Dotación de servicios e infraestructuras

1.- Todas las zonas verdes de uso intensivo dispondrán de las redes de infraestructura (alumbrado, agua, red de riego y drenajes) y mobiliario (bancos, papeleras, etc.) necesarios para su correcto uso y mantenimiento.

2.- En las zonas de superficie superior a 2 Ha., deberán preverse aseos públicos.

Artículo 482. - Usos en zonas L 1: Parques y grandes zonas verdes

1.- Se autorizan como usos compatibles los siguientes:

a) Vivienda, exclusivamente para el personal encargado del mantenimiento y vigilancia, una por parque, con una superficie construida de 150 m² como máximo si no dispone de sótano y de 130 m² en caso contrario. En las superficies construidas se incluyen el local para maquinaria y herramientas.

b) Terciario.

-Puestos de bebidas: Uno por parque, con superficie máxima cubierta de 25 m², siendo obligatorio construir sótano para almacén con dos entradas, una interior al puesto y otra exterior.

Los aseos públicos podrán adosarse al puesto.

-Artículos para niños: Se autoriza un puesto por parque con una superficie máxima de 10 m².

-Recreativo, al aire libre con una ocupación máxima del 10% de la zona verde y una edificabilidad complementaria inferior a 0,1 m²/m².

C) Dotacional.

-Cultural e instalaciones al aire libre o con construcciones cuya edificabilidad no exceda de 200 m².

-Deportivo, con las mismas condiciones que el punto anterior.

El conjunto de usos dotacionales distintos del de zona verde, no podrá exceder del 20% de la superficie total de la misma.

2.- El 60% como mínimo de la superficie total de la zona verde deberá estar tratado con vegetación, pudiendo dedicarse el resto a paseos, zonas de estancia o usos previstos en el punto anterior.

Artículo 483. - Usos en zonas L-2: Jardines y espacios libres

1.- Se autorizan como usos compatibles los siguientes:

a) Comercial, únicamente puestos de bebidas, etc. uno por jardín con una superficie de 10 m² cada uno y desmontables.

En la plaza de España se prohíbe este uso.

b) Dotacional, únicamente en su clase cultural con una ocupación máxima edificada del 10% del total de la zona.

2.- Como mínimo el 20% de la superficie deberá estar arbolada y el 30% tratado con superficie pisables y dotado de elementos para estancia, el resto será de ordenación y tratamiento libres.

Artículo 484. - Usos en zonas L-3 Playas

1.- Las playas, como bienes de dominio público marítimo terrestre, están sometidas a las servidumbres y limitaciones de uso que se establecen en la Ley 22/1988 de 28 de

Julio, de Costas, y su Reglamento (R.D. 1471/1.989 de 1 de Diciembre).

2.- En lo que se refiere a las instalaciones deportivas descubiertas (art. 25.2 de la Ley y 46.1 del Reglamento) y a las de servicio de temporada (Art. 334 de la Ley y 67 del Reglamento), se establecen las siguientes condiciones:

a) Sólo se permiten aquellas actividades deportivas al aire libre que no impliquen la alteración del terreno natural (depósito de arenas) y que no requieran de otros elementos que no sean los asimilables a los de mobiliario urbano fácilmente desmontables, tales como postes para el tendido de redes de balón-bolea, canastas de baloncesto (sin tablero), etc.

b) No se permite ningún tipo de construcción estable. Los servicios de temporada, tales como vestuarios, kioscos de bebidas, alquiler de patines ó hamacas etc., deberán alojarse en instalaciones de estructura fácilmente desmontable, con cubiertas ligeras y sin cerramiento, de superficie de ocupación en planta no superior a 10 m², y estarán ubicadas lo más alejadas posibles del mar, cerca del viario de borde. La concesión del servicio estará sometida a las disposiciones municipales y a las que marca la Ley de Costas.

c) La ocupación de las instalaciones deportivas y de temporada, no podrá exceder en su conjunto de la tercera parte de la superficie de la playa en pleamar, estableciéndose en este sentido una mayor limitación que en la propia Ley de Costas. Se entiende por superficie de ocupación, no solamente la de instalación cubierta, si existiera, sino la de influencia, almacenamiento, estacionamiento (de patines, etc.) y estancia anejas a ella.

3.- Queda prohibido el estacionamiento y la circulación no autorizada de vehículos de motor, así como los campamentos y acampadas.

Artículo 485. - Uso de las zonas L-4: Espacios libres protegidos

1.- Queda prohibido cualquier actuación física o uso que altere el estado natural de los promontorios del Castillo y Peña del Aguilica, a excepción de lo que para el primero de los ámbitos se estipula en el Capítulo 9 de este Título.

2.- En consecuencia se prohíbe la ejecución de terraplenes ó desmontes y el trazado de vías pavimentadas, admitiéndose solamente la limpieza, arreglo y mejora de sendas peatonales existentes, que no podrán significar mayor intervención que la talla en roca de pequeños escalones o ligeros ensanchamientos, siempre con una geometría irregular y muy pegada al terreno.

3.- Se prohíbe asimismo cualquier instalación provisional, soporte publicitario, e incluso, elementos de mobiliario urbano, excepto aquellos soportes informativos necesarios que por su escasa dimensión y adecuado diseño no distorsionan en el paisaje.

4.- Se respetará la forma arbustivas existentes, admitiéndose solamente aquellas operaciones de limpieza necesarias.

Artículo 486. - Instalaciones provisionales

El Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter temporal, en las zonas L-1, L-2 y L-3, las construcciones desmon-

tables para la instalación de mercadillos, guiñol, teatro al aire libre, espectáculos de luz y sonido, etc. siempre que el recinto tenga dimensiones y condiciones de accesibilidad adecuadas.

CAPITULO 8 ORDENANZA DE ZONAS ESPECIALES

Artículo 487. - Ambito y división en zonas

1.- La ordenanza de Zonas Especiales agrupa aquellos ámbitos grafiados en los planos de calificación del suelo urbano con su correspondiente trama y significados con la abreviatura E, que por su especial configuración formal o por haber sido objeto de convenios específicos, contienen determinaciones y condiciones de edificación no asimilables al resto de las ordenanzas del suelo urbano.

2.- Se divide en las siguientes zonas:

Zona E-1 Barrio de la Pescadería.

Zona E-2 Las Majadas.

Zona E-3 Cabezo de las Cuevas.

Zona E-4 Fransena.

Zona E-5 Calabardina.

Zona E-6 Rambla del Charco.

Artículo 488. - Condiciones previas de tramitación

1.- Previamente a la tramitación de los correspondientes proyectos de edificación para las zonas E-1, E-2, E-4 y E-5, será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle con el siguiente contenido y condiciones:

a) El ámbito del estudio de Detalle comprenderá toda la Zona, aún cuando el Proyecto de edificación se limite solamente a parte de ella. El Estudio de Detalle aprobado vinculará al resto de los proyectos en la zona.

b) Definirá la composición de volúmenes y la distribución del viario interior de peatones y vehículos, plazas, zonas ajardinadas, etc., con el señalamiento de las rasantes interiores.

c) Definirá, asimismo, las redes de distribución de servicios interiores y los puntos de acometida con las generales.

d) El Ayuntamiento podrá exigir, según el caso, un estudio de impacto paisajístico con la aportación de cuanta documentación y medios se consideren convenientes: perspectivas, montajes fotográficos, maquetas, etc.

2.- Cuando la extensión y carácter de la actuación así lo justifique, se exigirá un proyecto de urbanización que podrá tramitarse con el de edificación y que contendrá el dimensionamiento y especificaciones de las redes de servicios y acabados, con un nivel de detalle completo para su definición. En todo caso se exigirán los documentos previos que se determinan para la correspondiente Unidad de Ejecución.

3.- El Ayuntamiento podrá obligar a que la promoción emprenda todo el ámbito de la zona o Unidad de Ejecución,

en una o varias fases pudiendo imponer, en este último caso, el calendario de ejecución de las mismas.

Artículo 489. - Condiciones particulares de la zona E-1: Barrio de la Pescadería

1.- La edificación se inscribirá en una franja de fondo igual a 17,00 m., delimitada por la alineación grafiada en planos, admitiéndose desde ésta toda clase de retranqueos.

2.- La edificabilidad total de la actuación será de 3 m²/m² sobre parcela neta.

3.- La altura máxima será de 5 plantas. Cualquier elemento que sobresalga por encima de la quinta planta no podrá rebasar dicha altura en más de un metro.

4.- El uso característico de la actuación será residencial (viviendas ó apartamentos). Es obligatorio, además, la implantación de un restaurante en el extremo sur, de la franja cercano a la costa. Se admite además, el uso comercial en planta baja para comercio de pequeña superficie. Se preveerá asimismo una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda o apartamento. Podrá, por otra parte, mantenerse el uso de almacén anejo al astillero existente, en las condiciones que se establecen en el punto siguiente.

5.- El tratamiento de volúmenes se atenderá a los siguientes criterios compositivos:

a) La edificación habrá de ser escalonada, tanto en fondo como en altura, no admitiéndose, por tanto, fachadas ni líneas de cornisas continuas.

b) En consecuencia, se procurará un juego de volúmenes de geometría muy clara y variada.

c) Las cubiertas serán planas. Los huecos, que predominarán sobre los macizos, serán de composición vertical, admitiéndose miradores acristalados y volados, siempre que no se conciban como elementos apaisados.

d) Los colores de las fachadas serán de tonos pasteles, semejantes o poco contrastados con el fondo rocoso de la zona.

e) Al menos el 50% de la longitud de fachada en cada planta, exceptuando la baja, habrá de ser tratada con jardinería.

f) En la parte posterior de las edificaciones deberán plantarse especies arbóreas y arbustivas de protección del corte existente en el terreno, debiendo mantenerse en esta zona su carácter de elemento natural y paisajístico, sin modificar su propia orografía.

g) El astillero existente habrá de reubicarse conforme aparece en los planos, debiendo cuidarse especialmente su aspecto exterior prohibiéndose expresamente la construcción de una nave tradicional. El tratamiento debe ser adecuado al elemento singular que se pretende determinar con la ordenación.

Artículo 490. - Condiciones particulares de la Zona E-2: Las Majadas

Las condiciones de edificación de esta zona son las

contenidas en la propuesta de la Comisión Especial del Plan General del Ayuntamiento para el convenio Urbanístico de Las Majadas, conforme a las siguientes especificaciones:

1.- El ámbito de esta ordenanza es el grafiado en los Planos de Ordenación del P.G.O.U. Dicho ámbito, se incardina en otro de extensión mayor, sometido a las condiciones que para ésta se dictan en el Programa de Actuación y que complementa las presentes.

2.- El uso característico de la zona es el de vivienda unifamiliar adosada, al que se asociará el uso comercial y el de jardines privados de uso comunitario, conforme a las siguiente distribución de superficies:

Uso residencial: 41.000 m² edificados máximo.

Uso comercial: 5.500 m² edificados máximo.

Jardines comunes: 9.500 m² de suelo mínimo.

A cada vivienda le corresponderá una plaza de aparcamiento cubierta, cuya superficie queda computada dentro de la máxima permitida para el uso residencial.

3.- La edificación se ordenará dentro del esquema viario definido en la documentación gráfica del Plan, cuya distribución de superficies indicativa es la siguiente:

- Red viaria peatonal: 12.000 m².

- Red viaria rodada: 12.500 m².

4.- El número máximo de viviendas será de trescientas sesenta.

- Viario: El ancho viario principal será de 15 mts. (11 mts. para la calzada y 2 mts. para cada acera), y de 9 mts. para el secundario (6 mts. y 1,50 mts. respectivamente).

- Garajes: Será obligatoria una plaza por vivienda, y se ubicarán en la planta baja, u opcionalmente adosados a la edificación principal en la zona de retranqueos, debiendo ser en este último caso la cubierta ligera.

- Obras en zonas libres privadas: Se permitirá cualquier tratamiento superficial comprendido entre el plano horizontal que pasa por el límite de la parcela (con anchura igual a la fachada de la vivienda), y el plano inclinado que forma un ángulo de 20° con el anterior.

Como elementos lineales solo se permitirán muros de separación con las siguientes alturas:

(La primera cantidad se referirá a altura media y la segunda a altura máxima).

* Fachada principal y laterales: 1,20 y 1,40 mts.

* Fachada posterior:

- Patios con acceso a garajes o aparcamientos: 2,20 y 2,30 mts.

- Patios sin acceso a garajes o aparcamientos: 1,60 y 2,00 mts.

* Separación entre retranqueos en patios: 1,60 y 2,00 mts.

* Separación entre garajes: La altura de los mismos.

* Separación entre espacios privados en fachada principal: 1,60 y 2,00 mts.

Hasta 1,00 mts. de la fachada se podrá llegar con muros de separación a la parte superior de los huecos en planta baja.

- Obras en zonas libres, verdes, sendas peatonales, etc., de carácter privado y uso común: Además de cualquier tratamiento superficial acorde a su uso específico, se permitirán sótanos siempre que se guarde un retranqueo mínimo de 4 mts. al límite de la parcela.

ORDENANZA RESIDENCIAL:

Uso: Residencial.

Tipo de vivienda: Unifamiliar Adosada.

Ocupación de vivienda: 33% de parcela.

Ocupación adicional garaje: 15 m²/vivienda.

Retranqueos a límite de parcela: 4 mts.

Retranqueos a límite de zonas libres privadas de uso común: 4 mts.

Altura máxima vivienda: 2 plantas s/p medio.

Altura máxima garaje: 2,30 mts.

Edificabilidad máxima s/rasante: 0,7 m²/m². parcela (excluido garaje).

Longitud máxima de fachada: 40 mts.

Garaje: Una plaza/vivienda.

Reserva de Agua: 2.000 litros/vivienda.

Tolerancia comercial en la franja de viviendas grafiadas en el plano correspondiente, resolviendo de esta forma la diferencia de cotas entre la calle de circulación rodada y la zona libre privada de uso común entre las que se ubican. En estos locales, al tener solo acceso a través de una calle peatonal, no se permitirán usos o actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sean cuales sean las medidas correctoras propuestas.

ORDENANZA COMERCIAL:

Uso: Comercial con tolerancia residencial en plantas altas.

Ocupación comercial: 50% en planta baja.

Ocupación viviendas: 25%

Retranqueos a límite de Parcela: 4 mts.

Altura máxima: 3 plantas s/p medio.

Aparcamiento: Una plaza cada 100 m². de edificación comercial más una plaza por vivienda.

La actuación mínima será de una manzana, sin excepción, mediante elaboración de un estudio de detalle o proyecto único para la manzana en su totalidad.

Artículo 491. - Condiciones particulares de la Zona E-3: Cabezo de las Cuevas

1.- El uso característico de la zona es el de vivienda, en sus dos clases de unifamiliar y colectiva. Son usos compatibles con el característico, el uso deportivo y comercial, en situaciones A, B y C, y en todas sus categorías. Deberá preverse, asimismo una plaza cubierta de aparcamiento por cada vivienda o apartamento y otra más por cada 100 m² construidos de edificación dedicada al uso comercial. Dentro del ámbito de la actuación, se grafiará el área verde de uso

público, en la que será de aplicación las condiciones de la Ordenanza L-2: Jardines y Espacios Libres.

2.- La parcela mínima no será inferior a 200 m² y su frente será igual o superior a 8,00 m.

3.- La edificabilidad será de 0,6 m² sobre m² de parcela bruta, incluida la superficie dedicada a viario y zona verde pública de cesión. Los sótanos y semisótanos se computarán como volumen edificado.

4.- La altura máxima será igual a dos plantas y media. Se computará como tales los sótanos (salvo en aquellas zonas llanas en las que se pueda garantizar que quedarán totalmente bajo la rasante de todas las vías a que dé frente la manzana y se medirán en cada punto del terreno, de tal forma que en caso de escalonamiento nunca se podrá rebasar en una misma vertical la altura máxima. Se considera media planta, una tercera que ocupe como máximo el 50% de la superficie total de proyección horizontal del edificio. Sobre la altura máxima no se permiten torreones de escaleras ni ascensores, ni cubierta de la edificación.

5.- La composición será libre, si bien no se utilizarán acabados de fachadas con materiales cerámicos (ladrillo visto, azulejos, etc.) y los colores a emplear serán claros. No podrán quedar medianerías vistas, cualquiera que sea su tratamiento. Al menos el 80% de la superficie medida en planta de la parcela habrá de estar tratada con espacios verdes, pudiendo estar estos situados sobre la edificación.

Artículo 492. - Condiciones particulares de la Zona E-4: Fransena

1.- A los efectos de aplicación de la presente ordenanza, la Zona E-4 se divide en seis subzonas, con numeración correlativa de E-4.1 a E-4.6, cuyas respectivas delimitaciones figura en la documentación gráfica del Plan, y cuyas condiciones de edificación son las que se resumen en el siguiente cuadro:

CONDICIONES BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN PARA LA ZONA E-4: FRASENA

ZONA	USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA
		M ³ /M ² /M ²	Nº PLANTAS
1	Vivienda colectiva	0,85 m ² /m ²	4
2	Vivienda colectiva	0,85 m ² /m ²	5
3	Unifamil. intensi.	0,80 m ² /m ²	3
4	Comercial	0,85 m ² /m ²	5
5	Dotacional	0,30 m ² /m ²	2
6	V. Colectiva	0,85 m ² /m ²	6

En la medición de alturas se incluyen los sótanos y semisótanos cuando la parcela tenga una pendiente total superior al 20%.

2.- La totalidad de la zona E-4 se constituirá como Unidad de Actuación a los efectos de completar a su cargo, completamente urbanizadas, las superficies dedicadas a red viaria y zonas verdes públicas que se grafían en los planos de ordenación del suelo urbano.

3.- El ámbito mínimo para la redacción de los Estudios de Detalle a los que se refiere el art. 488 de esta Normativa para las subzonas no consolidadas por edificación en el momento de aprobación del PGOU será:

- a) Un único Estudio de Detalle para las subzonas 1 y 2.
- b) Un único Estudio de Detalle para las subzonas 4 y 5.

4.- Además de los usos característicos señalados en el punto 1 de este artículo se consideran compatibles los siguientes:

- a) Para la subzona 3, los establecidos para la ordenanza U.
- b) Para las subzonas 1, 2 y 6, los establecidos para la Ordenanza A.

5.- A la subzona E4.5 se le asociará el uso deportivo en situación A, en una extensión superficial equivalente a dos pistas de tenis de tamaño reglamentario, no considerándose a estos efectos dentro de este uso las piscinas.

6.- En la subzona E4.4 se habilitará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

7.- No se establecen índices de ocupación para ninguna de las subzonas.

8.- La separación entre bloques será igual a la mitad de la altura del edificio más alto y nunca menor de 4,00 m.

9.- Las Subzonas 1 y 2, quedan afectadas por la servidumbre de protección que, según la disposición transitoria tercera, apartado 3, de la Ley de Costas se fija para suelo urbano en una franja de 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar debiendo, en consecuencia, retranquearse las edificaciones de dicha distancia.

10.- La separación a todos los linderos de parcela será de 4,00 m. como mínimo.

Las áreas libres de edificación deberán ajardinarse.

Artículo 493. - Condiciones particulares de la zona E-5: Calabardina.

-La Ordenanza de aplicación será la de Ciudad-Jardín de Costas o Playas de Calabardina.

-Habrá de redactarse un Estudio de Detalle que se complementará con un proyecto técnico del encauzamiento del Ramblizo que discurre por los terrenos.

Artículo 494. - Condiciones particulares de la zona E-6: Rambla del Charco.

Usos: El uso característico es el de vivienda unifamiliar siendo compatibles los siguientes:

- a) Industria artesana situaciones D y E grado 5.
- b) Servicios del automóvil: garaje en situación D grado 5.

c) Terciario: Comercio y recreativo situación D grado 5.

d) Dotacional: Deportivo en situación A, de uso privado, Educativo, socio-cultural, sanitario y residencial, en situación B y D grados 4 y 5.

Tipología de edificación: Será de aplicación la tipología aislada o agrupada.

Condiciones de parcela: La parcela mínima será de 400 m² en la que debe poder inscribirse un círculo de 20 m. de diámetro.

Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación:

a) La nueva edificación se retranqueará un mínimo de 6,00 m. de todos sus linderos.

b) La ocupación máxima será del 50 % sobre y bajo rasante.

Condiciones de volumen: La altura máxima será de tres plantas y la edificabilidad máxima será de 1,5 m²/m².

Condiciones estéticas: Serán de aplicación las definidas en el art. 437.

CAPITULO 9 CONDICIONES PARA LOS PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO

SECCION 1. Normas Generales.

Artículo 495. - Planes especiales específicos

Sin perjuicio de otros Planes Especiales que puedan formularse de acuerdo con el art. 84 de la L.S., el Plan General prevé los siguientes:

a) Plan Especial Zona Ferroviaria.

b) Plan Especial San Juan de Las Aguilas.

Artículo 496. - Normas de aplicación

La redacción, contenido y tramitación de los Planes Especiales deberá cumplir las determinaciones del Capítulo IX del Reglamento de Planeamiento, las que se señalan en las siguientes secciones de este Capítulo.

SECCION 2. Condiciones Particulares del Plan Especial Zona Ferroviaria.

Artículo 497. - Ambito

Será el formado por los terrenos propiedad de RENFE y delimitados por: la Travesía de San Miguel y la calle de la Via por el Oeste, el Camino del Hornillo y la Urbanización de este nombre por el Norte, el C.P. San Juan de las Aguilas, la zona residencial de la calle del Aire y la urbanización Fransena al Sur y el Embarcadero del Hornillo al Este.

Este ambito esta reflejado en la documentación gráfica si bien el propio Plan Especial podrá modificarlo siempre incluyendo terrenos propiedad de Renfe.

Artículo 498. - Determinaciones

El Plan Especial se ajustará a los siguientes objetivos:

a) Preservar y proteger los elementos de interés artístico o ambiental incluidos en su ámbito y, en concreto, la estación, el Puente sobre la Rambla y el Pantalán del Hornillo.

b) Ordenar los terrenos de forma que se atenuen los impactos ambientales producidos por las edificaciones de marcado caracter industrial dentro de una trama urbana netamente residencial, así como las transiciones entre una y otra con especial atención a vallados sin tratar, medianerías vistas, etc.

c) Prever la concentración de la actividad industrial liberando de esta forma el suelo necesario para establecer un sistema de espacios libres que debe abarcar al menos el 10 % de la superficie total.

d) Resolver el actual estado ruinoso de la zona entre el puente de la rambla y el muelle, de forma que manteniendo las construcciones existentes en aquellos casos en que esto sea recomendable (lo que establecerá el propio P.E.), la zona se haga visitable y utilizable sin riesgo para las personas.

e) Mantener libre de nuevas edificaciones esta última zona, en la que solo podrán realizarse obras de demolición, adaptación y rehabilitación de lo ya existente y obras nuevas de tipo dotacional que no supongan volumen cerrado y siendo muy restrictivo en las alturas.

Artículo 499. - Edificabilidad

La edificabilidad total será 0,2 m²/m² y la altura máxima será de dos plantas.

Artículo 500. - Usos

El uso característico será el industrial, dentro de su vertiente de talleres de reparación para el material ferroviario aun cuando puede ampliarse éste siempre dentro del industrial- ferroviario y evitando aquellos que por su peligrosidad o molestias sean incompatibles en la zona por su incidencia negativa sobre el uso residencial circundante.

Se consideran compatibles todos los usos secundarios consecuentes con el normal funcionamiento de las instalaciones estando expresamente prohibidos los siguientes: Residencial, comercial, espectáculos y recreativo.

SECCION 3. Condiciones particulares del Plan Especial San Juan de las Aguilas.

Artículo 501. - Ambito

El ámbito del Plan Especial comprenderá el grafiado dentro de la calificación L-4 espacios libres protegidos, en el Monte del Castillo.

El propio Plan Especial podrá ampliar dicho ámbito a aquellas áreas edificadas en la base del Cabezo (Barrio de Pescadores y traseras de las edificaciones de la c/ Buen Suceso), así como a las colindantes de las instalaciones portuarias.

Artículo 502. - Objetivos y condiciones del Plan Especial

El Plan Especial se ajustará a los siguientes objetivos y condiciones:

a) Rehabilitación del Castillo de San Juan de las Aguilas. El propio Plan Especial determinará la conveniencia o no de la puesta en uso del edificio, que en todo caso no podrá ser otro que el dirigido a actividades socioculturales. Solo se admitirán ampliaciones en el volumen aparente del Castillo inferiores al 10% del actual y siempre que ello sea compatible con una perfecta integración paisajística en el promontorio y en la propia edificación.

b) Accesos al conjunto edificado: El Plan Especial resolverá los accesos al Castillo, con el máximo respeto al entorno paisajístico y de acuerdo con las determinaciones generales que para la zona L-4 en la que está calificado el promontorio, se establece en el art. 485. De acuerdo con estas directrices generales, queda prohibido el acceso rodado a la cima; este en todo caso, podrá aproximarse a las cotas bajas del monte, como prolongación de la c/ Buen Suceso y Prolongación de la Explanada del Puerto, en la forma que indicativamente se establece en la documentación gráfica del Plan General. Se resolverán los accesos peatonales cuyo perfil se ajustará enteramente al terreno natural al objeto de evitar terraplenes o desmontes, y con la anchura estrictamente necesaria para el acceso a pie. El Plan podrá plantear, asimismo, el acceso a la cima, por medios mecánicos desde el corte de la vertiente de costa, a través de una estructura muy ligera, y siempre que ello se considere compatible con los objetivos de máxima integración con el paisaje.

c) Tratamiento del borde sur del promontorio, resolviendo los problemas puntuales que se originan en el contacto del elemento natural con su base edificada.

Artículo 503. - Plazos

El Plan Especial se redactará en el primer bienio del Programa de Actuación al objeto de que los proyectos de rehabilitación y de accesos al Castillo que desarrollen aquel, puedan incluirse dentro del primer cuatrienio.

TITULO 8 NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE**CAPITULO 1. AMBITO Y CATEGORIAS****Artículo 504.** - Ambito y categorías

1.- Las presentes condiciones son de aplicación en el suelo clasificado como urbanizable y señalado como tal en la documentación gráfica del PGOU.

2.- Dentro del suelo urbanizable se establecen las siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizable programado de régimen común.
- b) Suelo urbanizable programado de régimen transitorio.
- c) Suelo urbanizable no programado.

Artículo 505. - Suelo urbanizable programado de régimen común

1.- Es aquel que tiene por objeto desarrollar las deter-

minaciones del Plan General en aquellas áreas de suelo clasificado "ex novo", y cuyos instrumentos de ordenación ejecución y gestión han de ser tramitados y realizados dentro de los plazos señalados en el Plan, quedando asignados a uno de los dos cuatrienios en que se dividen los ocho años de vigencia del Programa de Actuación del mismo.

2.- Su ámbito es el grafiado en los planos de clasificación del suelo señalado con las iniciales SUP.C.

Artículo 506. - Suelo urbanizable programado de régimen transitorio

1.- Es aquel ocupado por áreas con Planeamiento Parcial definitivamente aprobado y en curso de ejecución conforme al Plan General anteriormente vigente, y para cuya finalización se establecen, en su caso, los correspondientes planes de etapas dentro del período de vigencia del programa.

2.- Su ámbito es el correspondiente a los diferentes Planes Parciales en curso, grafiados en los planos de clasificación del suelo con las iniciales SUP.T.

Artículo 507. - Suelo urbanizable no programado

1.- Es aquel apto para la urbanización, pero sin que el Plan General fije plazos para su ejecución, por lo que deberá ser desarrollado mediante Programas de Actuación Urbánística.

2.- Su ámbito es el grafiado en los planos de clasificación del suelo con las iniciales SUNP.

Artículo 508. - Cómputo del nº de viviendas en todas las categorías de suelo Urbanizable.

Se seguirán los siguientes criterios:

- 1.- Las plazas hoteleras (habitaciones) no computan.
- 2.- Las plazas de apartotel computan como los apartamentos.
- 3.- Viviendas y apartamentos:
 - 3.1 En el núcleo (SUP-C1 a SUP-C7 y SUNP I):
 - menos de 60 m2 de superficie útil como 0,50 viviendas.
 - de 60 m2 y menos de 100 m2 de superficie útil como 0,75 viviendas.
 - de 100 m2 a más de superficie útil como 1,00 viviendas.
 - 3.2 En la costa (SUP-C8 a SUP-C13 y SUNP II):
 - menos de 60 m2 de superficie útil, 0,50 viviendas.
 - de 60 m2 o más, 1,00 unidades.

CAPITULO 2 CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE REGIMEN COMUN.**SECCION 1: Condiciones Generales.****Artículo 509.** - Ambito y división en sectores

1.- El ámbito del suelo urbanizable programado será el

grafiado como tal en los planos de clasificación del suelo, señalados con la abreviatura SUP.C.

2.- Se divide en los siguientes sectores:

SUP. C1.- Rubial IV

SUP. C2.- Rubial V

SUP. C3.- Estación

SUP. C4.- Rambla de las Culebras I.

SUP. C5.- Rambla de las Culebras II.

SUP. C6.- Las Molinetas 1

SUP. C7.- Las Molinetas 2

SUP. C8.- Urci.

SUP. C9.- Hornillo II.

SUP. C10.- Bella Aguilas.

SUP. C11.- Niagara.

SUP. C12.- Playa del Arroz.

SUP. C13.- Montemar II.

Artículo 510. - Régimen de suelo urbanizable programado común

1.- El régimen de esta categoría de suelo será el previsto en el Capítulo III, Título Primero de la Ley del Suelo.

2.- Los propietarios de suelo urbanizable programado de régimen común tendrán derecho al 85% del aprovechamiento tipo del cuatrienio en el que se hallen incluidos y que se recogen en el apartado correspondiente del Programa de Actuación del PGOU.

3.- La facultad de edificar conforme a las determinaciones generales del PGOU y a las específicas de cada Plan Parcial, no podrá ejercerse hasta que no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, constituido -en un caso- La Junta de Compensación y aprobado el Proyecto de Urbanización, así como los de Compensación, Reparcelación o Expropiación, según el sistema de actuación que se solicita, ejecutadas las obras de infraestructura señaladas en el Capítulo 6 del Título 5, y formalizadas las cesiones que correspondan al Ayuntamiento o a los particulares propietarios del suelo de sistemas generales asignado al suelo urbanizable programado en cada cuatrienio.

Artículo 511. - Desarr. del planeamiento en suelo urbanizable programado de Régimen Común.

1.- El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a cada uno de los sectores en que se divide este suelo, señalados en el artículo 509.

2.- Dichos Planes Parciales deberán cumplir las condiciones generales y de tramitación que para los mismos se fijan en los Títulos 2 y 3 de la presente Normativa y las parti-

culares que para cada uno de ellos se establece en las secciones siguientes a este capítulo.

Artículo 512. - Ejecución de los Planes Parciales

1.- Cada uno de los Planes Parciales que desarrollan los distintos sectores del suelo urbanizable programado deberán incluir, en su caso, su división, en Unidades de Ejecución que cumplan lo previsto en el artículo 145 de la L.S., señalando asimismo el sistema de actuación previsto para cada uno de ellos, y los plazos de ejecución de la urbanización de conformidad con lo establecido por el Programa de Actuación del PGOU.

2.- La delimitación de las Unidades de Ejecución iniciará el expediente de reparcelación siempre que no sea innecesario por darse alguna de las causas previstas en el artículo 165 de la L.S.

Artículo 513. - Entidades urbanísticas colaboradoras

1.- Cuando el sistema de actuación previsto no sea el de expropiación, deberá constituirse la correspondiente Junta de Compensación o Asociación Administrativa de propietarios, de conformidad con lo establecido en el Capítulo 3 del Título 2 de esta Normativa.

2.- Será asimismo obligatoria la constitución de las entidades de conservación cuando se establezca la obligatoriedad de conservación de la urbanización a cargo de los propietarios.

Artículo 514. - Formalización de cesiones

1.- Las cesiones obligatorias en favor del municipio u órgano urbanístico actuante serán las relacionadas en el artículo 46.3 de RG, modificado por el art. 27 de la Ley del Suelo.

2.- La formalización de estas cesiones en pleno dominio y libre de cargas, deberá tener lugar en el momento en que sea firme en vía administrativa el acuerdo de reparcelación o compensación.

Artículo 515. - Condiciones particulares del sector SUP-C1: Rubial IV.

1.- El uso característico del sector será el de vivienda colectiva o unifamiliar adosada, con una densidad máxima de 25 viv/Ha. serán usos compatibles con el característico, la industria artesanal en grado 5 en situaciones C y D, el de servicios del automóvil, en sus clases de garajes y pequeños talleres en grado 5º, situaciones C y D, y los terciarios y dotacionales que fije el propio Plan Parcial.

2.- La edificabilidad máxima será de 0,45 m²/m² sobre la superficie bruta del sector, y la altura máxima será de tres plantas.

3.- La red viaria enlazará con la del suelo urbano colindante planteándose un trazado regular en concordancia formal con éste y con los sectores de Urbanizable Programado en Régimen Transitorio próximos. Deberá resolverse, igualmente, la costura urbana con el área de edificación cerrada parcialmente consolidada al sur del sector que plantea problemas de diseño urbano por el contacto de distintas tipologías de edificación.

4.- El desarrollo del sector se programa en el primer cuatrienio.

Artículo 516. - Condiciones particulares del sector SUP-C2: Rubial V

1.- El uso característico y los usos compatibles serán los establecidos en el artículo anterior para el sector SUP-C1.

2.- La densidad máxima será de 30 viv/Ha, edificabilidad máxima de 0,50 m²/m² sobre parcela bruta y la altura máxima será de cuatro plantas.

3.- La red viaria se diseñará en concordancia formal con la del suelo urbanizable en régimen transitorio y con la del sector SUP-C2 colindantes, plateándose, en consecuencia la continuidad de la trama urbana sugerida en aquellos.

4.- El desarrollo del sector se programa en el segundo cuatrienio.

Artículo 517. - Condiciones particulares del Sector SUP-C3: Estación.

1.- El uso característico y los usos compatibles serán los establecidos en el art. 515 para el Sector SUP-C1.

2.- La densidad máxima será de 25 viv/Ha, la edificabilidad máxima de 0,45 m²/m² sobre parcela bruta, y la altura máxima de tres plantas.

3.- El trazado viario podrá plantearse la continuidad de la estructura regular del suelo urbano al Sur del Sector, pudiendo en tal caso adosarse la edificación a la alineación exterior. Las cesiones dotacionales deberán agruparse en una única área.

4.- El desarrollo del Sector se programa en el primer cuatrienio.

Artículo 518. - Condiciones particulares del Sector SUP-C4: Rambla de las Culebras I.

1.- Los usos característicos del Sector serán los siguientes:

a) Vivienda colectiva o unifamiliar adosada, con una densidad máxima de 15 viv/Ha.

b) Uso turístico residencial en todos sus tipos.

2.- Se consideran incompatibles el uso industrial, excepto la artesana en grados 4° y 5°, y el uso servicios del automóvil, excepto garajes y talleres del automóvil, en grados 4° y 5°. El resto de los usos se consideran compatibles.

3.- La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m² sobre superficie bruta del Sector. De la edificabilidad total deberá consumirse el 50% en usos turísticos residenciales y comerciales de carácter lucrativo, no computándose los establecimientos hoteleros por habitaciones en la densidad máxima de viviendas. Igual consideración a efectos de densidad, tendrán los apartahoteles con unidades de hasta 50 m². útiles que, en todo caso, deben gestionarse en régimen hotelero.

4.- La altura máxima en viviendas será de 2 plantas; en el resto de los usos característicos y compatibles lucrativos; podrá consumirse un tercio de su edificabilidad en edificación de seis plantas, con un tratamiento singular, y en bloques cuya dimensión máxima sea perpendicular a la línea de costa y no impidan las vistas.

5.- Las reservas de suelo para dotaciones se establecerán considerando dos subsectores -de carácter residencial el primero, que agrupará el total de viviendas, y terciario el segundo, a cada uno de los cuales le corresponderán los módulos que para cada tipo de usos globales se fijan en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

6.- El desarrollo del sector, programado en el primer cuatrienio, se realizará en dos Unidades de ejecución, correspondiendo a cada una de ellas el subsector residencial y el de usos terciarios a los que se refiere el punto anterior, respectivamente.

Artículo 519. - Condiciones particulares del Sector SUP-C5 Rambla de las Culebras II

1.- Son de aplicación íntegra las determinaciones que para el Sector SUP-C1 -usos, densidad, edificabilidad máxima y alturas- se establecen en los puntos 1 y 2 del art. 515.

2.- La zonificación y el trazado viario estarán en concordancia formal con el Sector SUP-C4 colindante por el Sur.

3.- El sector se programa para el segundo cuatrienio, pudiéndose desarrollar en dos Unidades de Ejecución cuyos ámbitos no podrán diferenciarse en extensión en más de un 20% con respecto al mayor.

4.- Las dotaciones obligatorias se concentrarán en una única área o, a lo máximo, en dos correspondiendo cada una a una Unidad de Ejecución, excepto las escolares que deberán en cualquier caso formar un único centro docente.

Artículo 520. - Condiciones particulares para los sectores SUP C6, a SUP C13:

1.- Condiciones particulares de los sectores SUP.C6 y SUP. C7.

a.-El uso característico del sector será el de vivienda colectiva o unifamiliar adosada, con una densidad máxima de 20 viviendas Ha., serán usos compatibles con el característico, la industria artesanal en grado 5, situaciones C y D y los terciarios y dotacionales que fije el propio Plan Parcial.

b.- La edificabilidad máxima será de 0,40 m²/m²., sobre la superficie bruta del sector.

c.- La red viaria enlazará con la del suelo urbano colindante planteándose un trazado regular en concordancia formal con este en el caso particular del C7, con el sector C6 programado antes que el anterior.

d.- El sector C6 se desarrollará en el primer cuatrienio y el sector C7 se desarrollará en el segundo cuatrienio.

2.- Condiciones particulares para los sectores SUP. C-8 a SUP. C-13.

Condiciones de uso: Las establecidas en el art. 538.

Densidad y condiciones de volumen: Las del art. 539.

Dotaciones: Será de aplicación el art. 540.

Ordenación: Se seguirán los criterios del art. 541.

En el sector SUP C12 Playas del Arroz habrá de preverse un campo de golf de al menos 9 hoyos.

Se preve el desarrollo de todos ellos dentro del 1er cuatrienio.

Cada sector asumirá los Sistemas Generales descritos en el Programa de Actuación.

CAPITULO 3. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE REGIMEN TRANSITORIO

Artículo 521. - Ambito y Sectores

Los sectores en los que se divide el suelo urbanizable programado de régimen transitorio, se corresponden con los ámbitos de los diferentes Planes Parciales aprobados definitivamente de acuerdo con el anterior Planeamiento General vigente y cuya ejecución no ha sido completada, conforme a las siguientes denominaciones:

- SUP-T1 Calarreona
- SUP-T2 Rubial I
- SUP-T3 Rubial II
- SUP-T4 Rubial III
- SUP-T5 Polígono Industrial
- SUP-T6 Costas del Hornillo
- SUP-T7 Los Geráneos
- SUP-T8 Los Collados Zieschang
- SUP-T9 Los Collados Weiss
- SUP-T10 Todosol
- SUP-T11 La Cola
- SUP-T12 Montemar
- SUP-T13 Mary Carrillo
- SUP-T14 Playas de Calabardina
- SUP-T15 La Kabyla
- SUP-T16 Costas de Calabardina

Artículo 522. - Régimen del suelo urbanizable programado transitorio

1.- Todos los sectores clasificados en esta categoría de suelo están sometidos a las prescripciones contenidas en este Capítulo, tendentes a la regularización de su régimen urbanístico.

2.- En tanto no se dé por regularizado el régimen urbanístico de estos sectores de acuerdo con las determinaciones de este capítulo, solo serán edificables las parcelas comprendidas en su delimitación que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que den frente a una vía con calzada pavimentada, encintado de acera y alumbrado público así como estar dotada de los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, a través de redes de infraestructura en funcionamiento y realizadas según las especificaciones del respectivo Proyecto de Urbanización, aprobado en su caso.

b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que en el Sector en que se ubique, y según el art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, hubiese ganado firmeza, en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

d) Que se hayan paralizado las cesiones establecidas en el planeamiento.

Artículo 523. - Regularización del régimen urbanístico

A los efectos de la regularización de su régimen urbanístico de los Sectores de suelo urbanizable programado transitorio pueden estar en alguna de las siguientes situaciones:

Situación 1: Planes Parciales que estando en curso de ejecución durante la tramitación de este Plan General, hayan finalizado completamente sus obras de urbanización a la aprobación definitiva de este.

Situación 2: Planes Parciales aprobados definitivamente, que no estando completamente ejecutados en el momento de aprobación del Plan General, no hayan incumplido sus respectivos Planes de Etapas, por encontrarse en alguna de estas circunstancias:

a) Ser su Plan Parcial y/o Proyecto de Urbanización de aprobación reciente y estar pendiente de algún trámite dentro de plazo para dar comienzo a las obras de urbanización.

b) Estar en curso de ejecución, cumpliendo sus Planes de Etapas originales o los plazos que en aplicación de la Ley para la Protección de la Legalidad Urbanística en la Región de Murcia, fueron establecidos por acuerdo de la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento en Junio de 1.988.

Situación 3: Planes Parciales aprobados definitivamente que en el momento de aprobación del Plan General o en el curso de su vigencia, haya incumplido sus Planes de Etapas o plazos de prórroga que se establecen en esta Normativa y en el acuerdo de Comisión de Urbanismo antes citado.

Artículo 524. - Regularización de los Sectores en Situación 1

1.- Los Planes Parciales que en el momento de la aprobación del Plan General hubieran finalizado íntegramente la urbanización conforme a sus respectivos proyectos, se con-

siderarán clasificados como suelo urbano cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Cuando se hayan dado por definitivamente recibidas las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones conforme al procedimiento establecido en el art. 51.5 de la Ley de Medidas de Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia.

b) Cuando se hayan inscrito los terrenos de cesión obligatoria y gratuita a nombre del Municipio en el Registro de la Propiedad.

c) Cuando se haya constituido la correspondiente Entidad de Conservación de las infraestructuras, en su caso, conforme a lo establecido en el art. 23 de dicha Ley.

2.- No obstante, podrán concederse licencias de edificación en estos ámbitos cuando, no habiéndose cumplido todavía los requisitos anteriores, se hayan recibido al menos provisionalmente las obras de urbanización del Plan Parcial y el propietario o promotor hayan manifestado, conforme a lo establecido en el art. 51.1 de la ley, el compromiso de hacer cesión de los terrenos para dotaciones, equipamientos y para el 10% del aprovechamiento del Sector en su caso.

La licencia se concederá previa constitución de un aval complementario igual al 5% del presupuesto de las obras, que será devuelto cuando se cumplan las condiciones establecidas en el punto 1 de este artículo.

Artículo 525. - Regularización de los Sectores en Situación 2

1.- Los Planes Parciales en situación 2 están obligados a cumplir sus respectivos Planes de Etapas originales o los plazos de prórroga que se fijaron por acuerdo de la Comisión de Urbanismo en Junio de 1.988 y que figuran como Anexo a esta Normativa.

2.- Finalizadas las obras de urbanización en dichos plazos, serán considerados como sectores en situación 1 y, en consecuencia, serán de aplicación en ellos las determinaciones del artículo anterior.

3.- No obstante, aquellos promotores o propietarios que prevean la imposibilidad de cumplir el Plan de Etapas, deberán proponer al Ayuntamiento en el plazo de los tres meses siguientes a la aprobación del Plan General o de la fecha de finalización de aquél, la correspondiente revisión que no deberá suponer una demora mayor del 50% del plazo total original o de la prórroga ni, en ningún caso, superior a cuatro años, período del primer cuatrienio del Programa de Actuación.

El Ayuntamiento se pronunciará sobre la propuesta de revisión en el plazo de otros tres meses desde la recepción del escrito del promotor, exigiendo las garantías que considere oportunas para comprometer la ejecución.

4.- Si se incumplieran los plazos originales, los de prórroga o los de revisión sin finalizar las obras de urbanización, los sectores serán considerados en Situación 3 y; por tanto, les serán de aplicación las determinaciones del artículo siguientes.

Artículo 526. - Regularización de los Sectores en Situación 3

1.- Aquellos sectores que, al término del primer

cuatrienio, no hayan cumplido los plazos de ejecución originales, de prórroga o de revisión, quedarán sometidos a la obligatoriedad de reducir el ámbito de su actuación con las siguientes directrices:

a) Se delimitará el perímetro de la actuación a clasificar como "suelo urbano" con criterios estrictos y en todo caso, comprendiendo dentro de él las áreas consolidadas en más de sus dos terceras partes por la edificación.

b) Los terrenos comprendidos en este ámbito y que no estén consolidados por la edificación ni por la proporción indicada más arriba, deberán contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, servicios todos ellos conectados a las redes de infraestructuras generales, en funcionamiento y realizadas según las especificaciones de los respectivos Proyectos de Urbanización.

c) El resto de los terrenos comprendidos en la delimitación original del Plan Parcial, serán reclasificados de acuerdo con los criterios legales y con los establecidos por el propio Ayuntamiento en su momento, dando tal reclasificación lugar a la correspondiente modificación puntual del Plan General o a la revisión del Programa de Actuación, en su caso.

Artículo 527. - Condiciones de los sectores de suelo urbano en régimen transitorio.

1.- Son de aplicación las correspondientes a cada uno de los Planes Parciales originales o modificados, definitivamente aprobados, cuya Normativa y Plano de Zonificación se adjuntan como Anexo a la presente Normativa.

a) No obstante se hacen las siguientes precisiones:

En las parcelas correspondientes a zonas ciudad jardín o asimilables, la densidad máxima será de una vivienda por cada 200 m² de parcela salvo que el propio plan parcial sea más restrictivo.

Será, en concreto, de directa aplicación esta norma en:

Playas de Calabardina: Zona Ciudad-Jardín.

Costas de Calabardina: Zona Ciudad-Jardín.

Mary Carrillo: Todas las zonas.

Costas del Hornillo: Será de aplicación lo determinado por la

Modificación Puntual del Plan General que ha sido aprobada para este ámbito territorial.

b) Tanto en las zonas para las que los respectivos planes parciales no determinen ordenanza específica de edificación, como en aquellas en que esta supere alguno de los parámetros siguientes, será de aplicación la ordenanza establecida en el Plan anterior con carácter genérico y que es la siguiente:

- Usos permitidos: Los previstos en el Plan Parcial y, en su defecto, o como complemento a ellos los siguientes:

* Residencial en sus dos categorías.

* Comercial en situaciones B y D en todos sus grados.

-Ocupación máxima: 33% sobre parcela neta.

-Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

-Altura máxima 3 plantas medidas en cada punto del terreno y en cada vertical de la edificación.

-Retranqueos mínimos: 4 m. a todos los linderos.

-Vuelos: Prohibidos en zona de retranqueo.

-Sótanos y semisótanos: Prohibidos en zona de retranqueo. Los semisótanos computarán a efectos de ocupación.

2.- Aquellos sectores que, estando en situación 3, fueran reclasificados como suelo urbanizable programado, deberán ser considerados en la revisión del Programa de Actuación participando del correspondiente mecanismo del aprovechamiento tipo y cumplirán las siguientes determinaciones:

a) La edificabilidad, densidad de vivienda, ocupación y altura máxima no podrán ser superiores a las correspondientes al Plan Parcial revisado.

b) Los usos deberán ser compatibles en todo caso con la actividad turística, quedando expresamente prohibido el uso industrial en todas sus clases y categorías.

c) Deberán prever las dotaciones de equipamiento comunitario y las cesiones a las que obliga el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

d) El Plan Parcial deberá contar con el Informe previo favorable de la Consejería de Turismo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

e) De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas, en la revisión del Plan se estará íntegramente sometido a las zonas de servidumbre de protección y de influencia establecidas en el Título II de ese texto legal.

CAPITULO 4 CONDICIONES DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECCION 1. Generalidades.

Artículo 528. Ambito y división en áreas

1.- El ambito del suelo urbanizable no programado es el grafiado como tal en los planos de clasificación del suelo, señalados con la abreviatura SUNP.

2.- Los Programas de Actuación Urbanística que desarrollen esta categoría de suelo tendrán como ámbito áreas que cumplan, para cada tipo de los señalados en el artículo siguiente, las condiciones específicas que se citan en los artículos 532 y 537 respectivamente.

Artículo 529. - Tipos de PAUS

Los Programas de Actuación Urbanística podrán ser de dos tipos:

a) Programas de Actuación Urbanística en núcleo urbano, grafiados con el subíndice I.

b) Programas de Actuación Urbanística en Costa, grafiados con el subíndice II.

c) Programa de Actuación Urbanística en Otras Situaciones, grafiados con el subíndice III.

Artículo 530. - Régimen del suelo urbanizable no programado

1.- En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, el régimen del suelo urbanizable no programado estará sujeto a las determinaciones establecidas para el suelo no urbanizable de régimen común. Además deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en cada caso.

2.- Los Programas de Actuación Urbanística, fijarán el contenido del derecho de propiedad en esta clase de suelo que será de aplicación tras la aprobación definitiva de aquellos.

Artículo 531. - Condiciones generales de los PAUS

1.- El contenido y las condiciones de tramitación de los Programas de Actuación Urbanística serán los generales establecidos en los Títulos 2 y 3 de la presente Normativa, y los particulares, que se fijan en este Capítulo para cada tipo.

SECCION 2 Condiciones Particulares del Suelo urbanizable no programado en núcleo urbano, SUNP-I; y en otras situaciones, SUNP-III.

Artículo 532. - Ambito de los PAUS

El ámbito de los Programas de Actuación Urbanística en el núcleo urbano será cada una de las áreas continuas y completas en las que se divide el suelo urbanizable no programado, excepto para el sector SUNP-II, que podrá dividirse en dos, el menor de ellos de superficie superior a 15 Has.

El ámbito de los Programas de Actuación Urbanística en Otras Situaciones, será el marcado en los planos de ordenación correspondientes, no admitiéndose subdivisión de las áreas a menos que específicamente se señale en esta Normativa.

Artículo 533. - Condiciones de uso

1.- El uso característico será el de vivienda, unifamiliar aislada, adosada o multifamiliar.

2.- Serán asimismo compatibles los siguientes usos.

a) Industria, exclusivamente en grado 5, situaciones C, D y E.

b) Servicios del automóvil, en grado 5, situación D.

c) Terciario en los grados y situaciones que fije el propio PAU.

d) Dotacional, en los grados y situaciones que fije el propio PAU, con los mínimos fijados en el Reglamento de

Planeamiento.

3.- Se considerarán usos incompatibles todos los industriales y de servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.

4.- En las áreas señaladas con SUNP-I.3 y SNUP-I.4, se autorizarán, además de los anteriores, usos industriales compatibles con vivienda, dentro de las categorías y situaciones que defina el Programa.

El en sector I.4, se permitirá la delimitación de una subzona industrial especializada, distinta del régimen de tolerancia anterior, en los términos que determine el PAU, siempre con las siguientes condiciones básicas:

-Las industrias habrán de ser ligeras y no contaminantes. Debe limitarse su extensión superficial.

-Esta posible subzona industrial habrá de situarse en las áreas más próximas al Cementerio y la rambla.

-Deberá separarse de las manzanas residenciales por medio de vías públicas y bandas vegetales que proporcionen el necesario aislamiento entre unas y otras.

Artículo 534. - Densidad y condiciones de volumen

Corresponderá al PAU determinar, la densidad máxima autorizada, la edificabilidad y la altura máxima de edificación, la función de las necesidades previstas en su momento.

Artículo 535. - Contribución de los PAUS a los Sistemas Generales

Con independencia de resolver a su costa la necesidad de sistemas y servicios generales no programados que genere, cada PAU deberá prever la cesión de un mínimo de 20 m² de zona verde de sistemas generales por cada 100 m² de superficie de edificación dedicada a cualquier uso.

Artículo 536. - Condiciones de trazado

La red viaria enlazará con la del suelo urbano y urbanizable programado colindante planteando su continuidad y creando un trazado claramente regular.

SECCION 3 Condiciones Particulares del suelo urbanizable no programado en Costa, SUNP-II.

Artículo 537. - Ambito de los PAUS

Los Programas de Actuación Urbanística en la Costa, tendrán como ámbito áreas que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

a) Comprender la delimitación de antiguos Planes Parciales que, por no contar con el grado de tramitación o desarrollo necesario, no han sido clasificados como urbanizable en régimen transitorio.

Tales áreas se grafían, a título indicativo, en los planos de clasificación de suelo.

b) Comprender las zonas intersticiales completas entre límites de sectores en régimen transitorio y el límite Norte

del suelo clasificado como no programado, cuando aquellas presenten un frente costero medido en línea recta desde ambos extremos, inferior a 150 m.

c) Comprender un ámbito no inferior a 10 Ha. Habrá de demostrarse la necesaria coherencia de la implantación dentro de la estructura general de los asentamientos costeros. En todo caso se afectará a tramos completos de la franja litoral de SUNP considerados en sentido perpendicular a la Costa.

Artículo 538. - Condiciones de uso

1.- Se consideran usos característicos para estas áreas, los siguientes:

a) Vivienda, en todas sus clases (unifamiliar aislada y adosada, y colectiva), en las tipologías adecuadas a su carácter de segunda residencia.

b) Turístico-residencial, en todos sus tipos; alojamientos hoteleros de cualquier clase categoría y grado; bungalows y camping o campamentos turísticos.

c) Los dotacionales y terciarios complementarios de los anteriores, especialmente el comercial, recreativo espectacular y deportivo, en todas sus categorías y grados.

2.- Se admiten los usos comúnmente considerados compatibles con el residencial y turístico.

3.- Es especialmente incompatible el uso industrial, excepto en la clase artesanal, grados 4 y 5.

Artículo 539. - Densidad y condiciones de volumen

1.- La densidad y la edificabilidad serán las que resulten del Programa de Actuación Urbanística, tomándose como límites recomendables los de 22 viv/ha y 0,5 m²/m²., sobre superficie bruta del sector. Los estándares por encima de estos habrán de estar convenientemente justificados.

3.- El 80% de la edificabilidad residencial, se consumirá en edificios de altura máxima no superior a 3 plantas; al 20% restante, podrá edificarse en alturas no superiores a seis plantas, siempre que se cumplan las condiciones de ordenación del art. 540.

Artículo 540. - Dotaciones

Los PAUS y Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelo urbanizable no programado en costa, deberán prever los módulos mínimos de reserva que se establecen en el cuadro del art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo con las siguientes puntualizaciones:

a) La superficie destinada a espacios libres de dominio y uso público será la que se especifica en el citado cuadro cualquiera que sea la unidad residencial considerada, no siendo de aplicación lo estipulado en el apartado 2 del art. 10 en relación con la disminución del módulo para tipologías de vivienda unifamiliar.

b) Las cesiones establecidas en el Reglamento de Planeamiento para Centros Docentes, podrán destinarse a edificaciones, para actividades culturales u otras relaciona-

das directa o indirectamente con la docencia, dado el carácter turístico y de segunda residencia de estas áreas.

Artículo 541. - Condiciones de Ordenación

1.- Los sistemas de espacios libres de dominio público y zonas deportivas descubiertas, se dispondrán en concordancia con lo establecido por la Ley de Costas en relación con las servidumbres de protección y de tránsito de tal forma que ocupen preferentemente la franja costera de 100 m. de fondo. Podrán, igualmente, disponerse a lo largo de los linderos normales a la costa, formando áreas despejadas entre actuaciones al objeto de preservar las vistas y crear un sistema discontinuo de asentamientos.

2.- Deberán crearse penetraciones al dominio marítimos terrestre, normales a la costa y separados entre sí un máximo de 200 m. para accesos peatonales y de 500 m. para accesos de vehículos.

3.- En tramos de playas, se preverán reservas de suelo para aparcamiento para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito, en una cuantía superior a 1 aparcamiento cada 10 plazas residenciales, además de las obligatorias según el Reglamento de Planeamiento.

4.- La edificación se implantará, fundamentalmente, en las zonas de orografía elevada; su desarrollo será preferentemente perpendicular a la línea de costa. La edificación autorizada en altura tendrá un tratamiento singular y estará dispuesta, igualmente, de forma que no interrumpa las vistas hacia el mar.

5.- Al menos al 50% del Equipamiento comercial dentro de cada sector, se concentrará en una única área, de forma que se creen núcleos articuladores y dinamizadores de estas zonas turísticas. Asimismo, el 50% de las dotaciones deportivas se concentrarán en un núcleo principal.

Artículo 542. - Normas sobre protección

Junto con el Programa de Actuación Urbanística se presentará un estudio medio-ambiental suscrito por profesional idóneo en el que, tras un análisis exhaustivo, se justifique la protección de los valores naturales del territorio o la no incidencia en ellos. Este estudio será remitido para su informe al Organismo Regional competente, informe que será vinculante.

TITULO 9 NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. AMBITO, CATEGORIAS Y CONDICIONES GENERALES

Artículo 543. - Definición y ámbito

1.- El suelo no urbanizable comprende aquellas áreas del término municipal que por sus características naturales, paisajísticas y de explotación de recursos primarios, se mantienen apartados de los procesos urbanizadores.

2.- Su delimitación se grafía en los planos de clasificación de suelo CST.

Artículo 544. - Categorías

Dentro del suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías:

- a) SNU-0 Suelo no urbanizable de régimen común.
- b) SNU-1 Suelo no urbanizable de protección agrícola.
- c) SNU-2 Suelo no urbanizable de protección forestal.
- d) SNU-3 Suelo no urbanizable de protección viaria.
- e) SNU-4 Suelo no urbanizable de protección de ramblas y cauces públicos.
- f) SNU-5 Suelo no urbanizable de protección ecológica y paisajística.

Artículo 545. - Régimen urbanístico

1.- Al suelo no urbanizable, por su propia naturaleza, no se le asigna aprovechamiento urbanístico alguno, si bien en determinadas categorías, se permiten edificaciones asociadas a los usos característicos de esta clase de suelo, con las limitaciones que en estas propias normas se establecen.

2.- Tales limitaciones, en aplicación del art. 6 de la LS, no confieren a sus propietarios el derecho a exigir indemnización.

3.- Asimismo en ningún momento, podrá reclamarse a la Administración la implantación de servicios propios de las edificaciones de carácter urbano, tales como red de abastecimiento o saneamiento, servicio de recogida de basuras, etc. debiendo resolverse las dotaciones necesarias de forma autónoma y a su costa.

4.- El régimen del suelo no urbanizable queda supeditado a las siguientes determinaciones contenidas en el art. 16 de la L.S. y concordantes de su Reglamento y de la Ley de medidas para la Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia (art. 13):

a) Se deberán respetar las incompatibilidades de usos que se establecen en estas Normas.

b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, extremo éste que se acreditará en la solicitud de la correspondiente licencia, mediante informe de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma u organismo en quien delegue; el informe se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes desde su solicitud.

c) También podrán realizarse las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las Obras Públicas, a que alude el Reglamento General de Carreteras.

d) Excepcionalmente, previo informe del Ayuntamiento, la Comunidad Autónoma podrá autorizar las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que motivadamente hayan de emplazarse en el medio rural, así como la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar en parcelas cuya extensión cumpla con lo

establecido en esta Normativa. Cuando, además, no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, la concesión de licencia municipal podrá no requerir la previa autorización de la Comunidad si a propuesta del Ayuntamiento, así lo resuelve el Órgano competente de ésta.

c) Los tipos de las construcciones, habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas establecidas.

f) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de los terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

g) El suelo no urbanizable no podrá ser objeto de parcelación urbanística, según dispone el artículo 16.2 de la L.S.

Artículo 546. - Núcleo de población

A los efectos de aplicación de lo dispuesto en los apartados b) y c) del artículo 36 del RP, se considera que una agrupación de edificaciones destinadas a vivienda forma núcleo de población, cuando en ella, se de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando estén relacionadas con alguna de las siguientes redes de infraestructura, de carácter privado.

-Red viaria con calzada pavimentada (aún sin estar dotada de encintado de aceras) de ancho igual o mayor de 2,50 m.

-Red de agua subterránea.

-Red de saneamiento subterránea, cualquiera que sea el procedimiento de depuración.

b) Cuando cuenten con algún tipo de servicio comunitario, deportivo o recreativo.

c) Cuando la distancia de edificaciones de vivienda sea inferior a 30 m.

d) Cuando en un círculo con centro en la edificación que se proyecte y con el radio que se define a continuación haya más de tres viviendas preexistentes.

Este radio será de 50 m. en el suelo de Protección Agrícola y de 100 m. en los restantes casos.

e) Cuando su tipología sea netamente disconforme con las que son habituales en las edificaciones de uso agrario.

CAPITULO 2 SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMUN.

Artículo 547. - Definición y ámbito

1.- Se denomina suelo de régimen común al que, estando comprendido en la definición del art. 543.1, no está sometido a determinaciones especiales por razones de protección.

2.- Su delimitación figura en la documentación gráfica del PGOU.

Artículo 548. - Usos

1.- Son usos característicos del suelo no urbanizable de régimen común, los dedicados a actividades agropecuarias, forestales, extractivas y de caza y pesca.

2.- Se consideran usos compatibles con los característicos los siguientes:

a) Los ligados al ocio, al deporte, las actividades culturales y la docencia, como parques recreativos, circuitos deportivos Vita, granjas-escuela, etc.

b) Los campamentos y sus instalaciones asociadas.

c) Los vertederos de residuos sólidos.

d) Los industriales, cuando se refiere a actividades que no puedan radicarse próximas a los núcleos urbanos.

e) Los relacionados con el entretenimiento y servicio de obras públicas.

f) Los de servicio en carreteras.

g) Los de utilidad pública a los que se refiere el artículo 16 de la L.S.

h) Los usos asociados a los característicos y compatibles.

3.- Se consideran usos incompatibles los no comprendidos en los apartados anteriores.

Artículo 549. - Unidad mínima de cultivo

1.- La unidad mínima de cultivo deberá respetar las disposiciones mínimas de superficie del Ministerio de Agricultura, y de la Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma, tanto en áreas de secano como en regadío.

2.- La división o segregación de una finca sólo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

3.- No obstante, se permite la división o segregación:

a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.

b) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que determine reglamentariamente el Ministerio de Agricultura o el Órgano Autonómico competente.

Artículo 550. - Condiciones especiales de las explotaciones mineras

A la solicitud de actividad para la explotaciones mineras se acompañará una memoria con el siguiente contenido:

a) Justificación garantizada de la existencia y potencia del material a extraer.

b) Descripción del estado actual de los terrenos.

c) Procedimiento de explotación en los que se justifique igualmente que no se crearán impactos ambientales negativos y que los residuos mineros, de existir, se ubicarán en sitios adecuados que no representen peligro para las personas, animales y fauna y no supongan riesgo de contaminación de acuíferos.

Artículo 551. - Condiciones especiales de los vertederos de residuos sólidos

1.- Los residuos sólidos pueden ser de la siguiente naturaleza:

a) Residuos de tierras, procedentes de vaciados y movimientos de tierra, que no contenga otro tipo de materias.

b) Residuos de escombros, procedentes de obras de derribo.

c) Residuos industriales.

2.- Los vertederos se sitúan en el suelo no urbanizable de régimen común y la acción de vertido, cualquiera que sea su naturaleza, queda sometida a la autorización expresa municipal.

3.- Los vertederos para residuos tipos a) y b) se ubicarán en los emplazamientos señalados al efecto por el Ayuntamiento, respetándose las condiciones de vertido que éste determine.

4.- Los vertederos para vertidos tipos c) estarán sujetos a la autorización señalada en el punto anterior y no podrán ubicarse en ningún caso a menos de 2000 m. del suelo urbano o urbanizable programado.

Artículo 552. - Condiciones especiales de la industria

1.- Los establecimientos industriales pueden ser permitidos en suelo no urbanizable por las circunstancias siguientes:

a) Ser peligrosos, nocivos o insalubres.

b) Ser extractivos.

c) Utilizar productos del campo como materia prima y para una primera fase de elaboración agropecuaria y forestal.

d) Ser de utilidad manifiesta y urgente para el municipio.

2.- Se autorizarán siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 16.3.2º de la L.S., previa justificación de la imposibilidad de radicarse en áreas urbanas, y las del apartado a) deberán adjuntar además en su tramitación un informe del organismo sanitario competente.

3.- En cualquier caso, la concesión de la preceptiva licencia queda condicionada a la presentación de un estudio en el que se justifique la ausencia de impactos ambientales negativos.

Artículo 553. - Condiciones generales de la edificación

1.- Sólo se autoriza la construcción de edificaciones

asociadas a los usos característicos y compatibles que señala el art. 548 en las condiciones que específicamente se determinan en los artículos siguientes.

2.- No podrá edificarse en todas aquellas zonas en que existan servidumbres establecidas por la Ley Común o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, servidumbres de paso, etc.

3.- En cualquier caso, las edificaciones no podrán disponerse de forma tal que puedan constituir núcleo de población, según lo dispuesto en el art. 546.

4.- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, adaptándose en lo posible las formas, composición y volúmenes, materiales de fachada y cubiertas al medio natural en el que se ubican, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

5.- Las edificaciones cumplirán las condiciones higiénicas señaladas en la legislación vigente en cada caso. Las viviendas requerirán una dotación mínima de agua de 150 litros/habitante y día. La depuración de aguas por fosas sépticas sólo se permite en viviendas unifamiliares aisladas. La depuración en los demás casos, habrá de alcanzar los límites exigidos por el Ministerio de Agricultura para cauces protegidos y guardar la distancia mínima de 50 metros a los pozos existentes, sin que las aguas vertidas contaminen los terrenos colindantes ni los cursos de agua.

6.- Toda explotación deberá disponer dentro de su recinto del espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos.

7.- En los cerramientos de las parcelas predominará el tratamiento vegetal excepto en los casos en los que por razones de seguridad, se justifique otro tipo de solución que, no obstante, no podrá suponer impactos visuales negativos.

La separación de cualquier edificación al eje de los caminos vecinales será de 12,00 m. Para invernaderos y vallados esta limitación se reduce a 5,00 m.

8.- En el tramo comprendido entre Cabo Cope y el límite del Termino con Lorca, la edificación se situará como sigue:

-A menos de 200 m. de la Ribera del Mar no se autorizarán construcciones.

-A menos de 500 m. no se podrán construir viviendas.

Artículo 554. - Condiciones particulares de la edificación en explotación agropecuarias

1.- No se autorizará ningún tipo de edificación, con excepción de lo estipulado en el apartado siguiente, en parcelas de superficie menor a la que el Ministerio de Agricultura o Consejería de Agricultura de la Comunidad Autónoma señale como unidad mínima de cultivo y, en cualquier caso, inferior a 25.000 m².

2.- No obstante, se permiten con independencia del tamaño de la parcela, construcciones para el almacenamiento de aperos de labranza u otras auxiliares, de superficie cons-

truida inferior a 10 m², altura máxima de cornisa de 3,00 m. y altura máxima de 4,50 m. Deberá carecer de cimentación y estarán retranqueadas 10,00 m. de cualquier lindero.

3.- Se autorizará una vivienda ligada a la explotación agropecuaria por cada 25.000 m² o superficie designada como unidad mínima de cultivo con un máximo de tres. La superficie máxima por unidad de vivienda será de 200 m² y su altura máxima de dos plantas, con retranqueos a linderos igual a su altura y siempre superiores a 10,00 m.

4.- Las edificaciones no dedicadas a vivienda -establos, almacenes, residencia de trabajadores, etc.- deberán retranquearse con respecto a linderos un mínimo de 15 m.; su altura no será superior a una planta o a 4,50 m. de altura de cornisa, excepto en aquellas construcciones singulares como depósitos, silos, etc. en las que se justifique una altura mayor; el conjunto de todas las edificaciones no podrá ocupar más de un 5% de la superficie de la parcela.

Artículo 555. - Condiciones particulares de la edificación en explotaciones mineras

Se estará a lo dispuesto en el art. 553.

Artículo 556. - Condiciones particulares de edificación para actividades dep. culturales y docentes.

1.- No se admiten edificaciones para estos usos en parcelas menores a la unidad mínima de cultivo o 2,5 Ha.

2.- La edificación no podrá ocupar más del 10% de la parcela siendo la máxima superficie edificada admisible la resultante de dividir la superficie total de la parcela por 5. (0.2 m²/m²).

3.- La altura máxima de cornisa de la edificación será de 9,00 m. y la total de 10,50 m., equivalente a dos plantas.

4.- Los retranqueos mínimos a cualquier lindero serán de 20,00 m.

5.- Parte de la edificación autorizada en el punto 2 podrá destinarse a residencia de personal de guardería admitiéndose una vivienda unifamiliar en las condiciones que se señalan en el punto 3 del art. 553.

6.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida; esta relación podrá ser aumentada a juicio de los técnicos municipales cuando por el destino de la finca se prevea un número de visitantes que lo justifique. La disposición de las plazas de aparcamiento será tal que se evite el impacto negativo que pueda producir la excesiva extensión de superficies pavimentadas en el terreno natural, pudiéndose exigir el fraccionamiento en varias plazas de aparcamiento, con tratamientos perimetrales e interiores adecuados y ubicadas en el contorno de la finca.

Artículo 557. - Condiciones particulares de edificación para áreas de acampada

1.- No se admiten edificaciones para este uso en parcelas menores de 5 Ha.

2.- La máxima edificabilidad será de 0,10 m²/m² y la máxima ocupación del 10% de la parcela.

3.- La altura máxima de cornisa de la edificación será de 3,00 m. y la total de 4,50 m., equivalente a una planta.

4.- El área no reservada a acampada no será mayor del 50% de la parcela. Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 20 m. a cualquier lindero.

5.- Se admite una vivienda unifamiliar en las condiciones señaladas en el punto 5 del art. 556.

6.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida y una más por cada dos plazas de acampada, en las condiciones señaladas en el punto 6 del art. anterior.

7.- Tanto la disposición de las edificaciones como de las áreas de acampada, se atenderán a criterios que procuren una adecuada integración paisajística.

8.- Aquellas áreas en las que se pretenda la instalación fija de tiendas de campaña y caravanas con puntos de servicio por cada módulo de acampada y su venta por cualquier modalidad, serán objeto de una Plan Especial previo, que estará sujeto a las anteriores determinaciones y a las que para este tipo de instalaciones sean de aplicación legal. En cualquier caso, su autorización por parte del Ayuntamiento es discrecional y no se permitirá la segregación de módulos, fijándose los derechos sobre cada uno en partes alícuotas pro-indiviso.

Artículo 558. - Condiciones particulares de las edificaciones industriales

1.- Excepto en las referidas en el apartado d) del art. 552, no se admitirá ningún tipo de edificación industrial en parcelas menores de 2,5 Ha.

2.- La máxima edificabilidad será de 0,10 m²/m² y la máxima ocupación del 10% de la parcela.

3.- La altura máxima total será de 9,00 m. equivalente a dos plantas, excepto para aquellos elementos que por su naturaleza deben sobresalir de esta altura.

4.- Las señaladas en el apartado a) del art. 552, no podrán emplazarse a menos de 2.000 m. de ningún núcleo habitado y se retranquearán 500 m. de cualquier lindero.

5.- Las señaladas en el apartado c) del art. 552, no podrán emplazarse a menos de 200 m. de edificaciones en las que se produzca la presencia habitual de personas y se retranquearán 20 m. de cualquier lindero.

6.- Las señaladas en el apartado b) del art. 552, cumplirán las determinaciones del punto 4 de este artículo si su explotación entraña riesgo y, en caso contrario, las del punto 5.

7.- Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados.

8.- Se evitarán en todo momento los impactos visuales negativos, debiéndose arbolar el perímetro de las parcelas.

Artículo 559. - Condiciones específicas de edificabilidad para el entret. y serv. de O.P.

1.- Las edificaciones se retranquearán conforme a lo

indicado en los arts. 553.7 y 554. Su altura máxima total será de 4,00 m. equivalente a una planta y su máxima superficie construida de 250 m²., no pudiendo situarse a menos de 100 m. de cualquier edificación residencial preexistente.

2.- No se estipulan otras condiciones referentes a parcela mínima, ocupación y edificabilidad siempre que cumplan las anteriores.

Artículo 560. - Condiciones específicas en instalaciones de servicio en carretera.

1.- Son instalaciones de servicio en carretera las gasolineras, talleres y comercio de artículos para el automóvil, cafeterías y restaurantes, hoteles y moteles de carretera u otras en las que se justifique su utilidad para el automovilista.

2.- Sólo se autorizarán edificaciones en parcelas de superficie superior a 1.000 m². que linden con carreteras nacionales o comarcales.

3.- La altura máxima de cornisa de la edificación será de 7,00 m. y la total de 9,00 m., equivalente a dos plantas; excepto en gasolineras que será de 12,00 m.

4.- Los retranqueos mínimos con respecto a los linderos de parcelas colindantes serán de 4,00 m. y con relación a la vía cumplirán en todo caso lo establecido en la Ley de Carreteras.

5.- La máxima ocupación será del 10% de la parcela, no pudiendo edificarse más de 1 m² por cada 10m² de parcela.

6.- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida.

7.- A menor distancia de 2 Km. del suelo urbano del núcleo principal, la parcela mínima será de 2.500 m² y se garantizará la no interferencia con vías urbanas principales y con el resto de los sistemas generales considerando sus posibilidades de ampliación o crecimiento.

Artículo 561. - Condiciones particulares de edif. vinculada a actividades de utilidad pública

1.- No se admiten edificaciones para este destino en parcelas menores de 2,5 Ha.

2.- La altura de cornisa máxima será de 7,00 m. y la total de 9,00 m., equivalente a dos plantas.

3.- Los retranqueos mínimos a cualquier lindero serán de 10,00 m.

4.- La máxima edificabilidad será de 0,15 m²/m² y la ocupación máxima del 15% de la parcela.

5.- Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Artículo 562. - Condiciones generales para la preservación del paisaje

1.- Toda actuación (trazado de infraestructuras territo-

riales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias previo a la solicitud de licencia.

2.- Se evitara la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas. En aquellos lugares en que por causa de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser tratados de forma tal que no alteren el paisaje.

3.- Se prohíbe levantar y sacar de los cauces de los ríos piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio. Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

4.- Los vertederos de las instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montañas o acumulación en valle.

En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas ni alteran la geomorfología de la zona.

5.- Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios sobre elementos naturales del paisaje, así como cualquier anuncio sobre cartel no relacionado con la información debida a los conductores de vehículos en las carreteras.

6.- El Ayuntamiento condicionará la concesión de licencia de edificaciones y actividades a que su emplazamiento y disposición de volúmenes no perturbe la contemplación y armonía del paisaje, oculte vistas de interés o altere la escala, ordenación y composición de volúmenes de las edificaciones de interés histórico o pintoresco.

7.- En las zonas de Cuatro Calas y Cabo Cope se prohíben los invernaderos.

CAPITULO 3 CATEGORIAS DE PROTECCION EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 563. - Condiciones generales de aplicación

En lo que no se contradiga con las condiciones particulares que para cada categoría de protección se establece en este capítulo, son de aplicación para todas ellas las condiciones que se dictan para el suelo no urbanizable de régimen general.

Artículo 564. - Cond. part. del SNU de protec. agrícola

1.- Comprende las áreas grafiadas como tales en los planos de PGOU (en 1:5000 y 1:50.000).

2.- Se consideran usos característicos los directamente relacionados con la explotación agraria de la parcela.

Son compatibles los usos descritos en los apartados a, b, c, f, g, h, del Art. 548.2.

Serán incompatibles los de los apartados c y d del mismo artículo.

3.- La parcela mínima edificable será de 5.000 m², admitiéndose una vivienda y/o una edificación para almacén o industria agropecuaria por finca, admitiéndose una vivienda más por cada 25.000 m² adicionales con un máximo de 3 la superficie edificada incluyendo las edificaciones auxiliares asociada a estos usos principales no será superior a 5 m² por cada 100 m² de parcela, y su ocupación no excederá del 5%.

Para los usos compatibles, se estará, en todo, a lo dispuesto en los Art. 554, 557, 559 y 561 incluidas las superficies mínimas de parcela.

4.- Los invernaderos contruidos al modo tradicional con estructuras portantes ligeras y cubiertas con materiales plásticos no se consideran superficie construida, por lo que podrán ocupar cualquier extensión en la parcela. Su instalación estará sometida, no obstante, a la correspondiente licencia.

Artículo 565. - Condiciones particulares del Suelo N.U. de protección forestal.

1.- Comprende las áreas grafiadas como tales en los planos de P.G.O.U. (escala 1:50.000).

2.- Solo se permitirán los usos directamente relacionados con los usos forestales de la finca.

La parcela mínima será de 200.000 m² admitiéndose la construcción de una única vivienda por parcela con una superficie máxima construida de 150 m², la edificación total no podrá ser superior a 1 m² por cada 200 m² de parcela.

Artículo 566. - Cond. partic. del suelo no urbanizable de protec. viaria

1.- Esta zona de protección comprende las áreas de dominio público, servidumbre y afección radicadas en este tipo de suelo y dedicadas a:

- a) Vías de la red automovilística nacional y provincial.
- b) Vías de red municipal.
- c) Vías pecuarias y cañadas.

2.- Las áreas de afección de la red de carreteras nacional o provincial se regirán por lo dispuesto en el Reglamento que desarrolla la Ley de Carreteras y estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza, será necesaria la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, autorización que deberá solicitarse cumpliendo los trámites y prescripciones de los artículos 85 y 86 del Reglamento de Carreteras.

b) Cualquier uso, incluso plantaciones, deberá llevarse a cabo de forma que no afecte a las condiciones de circulación y, en particular, la visibilidad y el paisaje.

c) No podrá realizarse ni autorizarse ningún tipo de obra que contravenga las disposiciones anteriores, ni siquiera por medio de modificación o reposición de la preexistente, salvo en los edificios, donde sólo podrán autorizarse obras de conservación para mantener su destino o utilización actual.

d) En la zona de defensa sólo se permitirá ubicar la parte proporcional de edificación correspondiente a su superficie.

e) Para las edificaciones de uso industrial, se exigirá una separación mínima de 100 metros del eje de la carretera para los casos de vías de categoría nacional, provincial o comarcal. Se podrá asimismo prescribir, en los casos en que se crea oportuno; una pantalla vegetal que aisle al establecimiento de la carretera de que se trate.

3.- Los cerramientos de limitación de las parcelas colindantes con los caminos vecinales o veredas indicados en los planos de ordenación, se retranquearán del eje del camino según lo indicado en el art. 553.7. A tales efectos, el eje del camino se define como el equidistante de las propiedades rústicas existentes a sus márgenes, que constan en el catastro de rústica del Ministerio de Hacienda. En todo caso, la ejecución de los cerramientos estará sujeta a licencia, en aplicación del art. 1.18 del RDU.

4.- Se respetará en cualquier caso, el ancho del camino que se deduzca de los planos catastrales o de las servidumbres actuales.

5.- Las veredas que tradicionalmente han venido siendo utilizadas para el acceso a otras fincas, no podrán ser interrumpidas sin previa licencia municipal y cuando se garantice que no se produce perjuicio a terceros que las utilizan.

Artículo 567. - Cond. part. del SNU de prot. de ramblas y cauces públicos

1.- Esta zona de protección comprende las áreas afectadas por cursos o embalses superficiales de agua.

2.- Queda prohibida cualquier intervención que suponga la modificación o interrupción de la geomorfología de las ramblas y cauces naturales públicos, así como la alteración de la vegetación arbustiva y/o arbórea existente en la franja comprendida en los límites señalados en el punto 3 de este artículo.

3.- No se autorizará ningún tipo de construcción en una franja de 50 metros de ancho a lo largo de todas las márgenes de ramblas y cauces de agua, medidos desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados. La superficie de las parcelas comprendidas en esta franja podrá computarse a efectos de parcela mínima edificable.

4.- Los usos y obras e instalaciones en la zona de servidumbre y en la de policía de los cauces públicos se llevarán a cabo cumpliendo las previsiones pertinentes contenidas en la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, en el Re-

glamento de Dominio Público Hidráulico R.D. 849/86, de 11 de Abril, y cuantas otras disposiciones desarrollen, en la actualidad o en el futuro, las anteriores.

Artículo 568. - Condiciones part. del suelo no urban. de protec. ecoló. y paisajística

1.- Comprende el ámbito grafiado como tal en la documentación gráfica del PGOU.

2.- Se prohíben en esta zona todas aquellas actividades o edificaciones que puedan modificar o degradar el paisaje natural y las especies de fauna y flora existentes, y en concreto los siguientes usos:

- a) Los vertidos de residuos sólidos de cualquier tipo.
- b) Las explotaciones mineras o extractivas.
- c) Las instalaciones industriales.
- d) Los movimientos de tierra.
- e) Las roturaciones y cambios en la superficie que alteren la vegetación existente.
- f) La publicidad estática.

3.- Las explotaciones forestales y las actividades deportivas de caza y pesca estarán sometidas al control de las autoridades y órganos competentes.

4.- Se respetarán las masas arbustivas y los elementos arbóreos existentes y, en especial, los de mayor envergadura e importancia, salvo que por causas muy justificadas el Ayuntamiento autorice su extracción. En ningún caso la tala afectará a más del 10% del arbolado existente en la parcela.

5.- En las áreas forestales sólo se admitirán como nuevas edificaciones las que sirvan a la guardería y explotación de estos recursos; se admite igualmente una vivienda unifamiliar ligada a estas actividades por cada 20 Ha. en las condiciones que se señalan en el art. 554.3 si bien en este caso se admite una única vivienda.

TITULO 10 REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 569. - Definición

1.- Los sistemas generales del municipio de Aguilas, lo constituyen el conjunto de elementos que articulan su estructura general y orgánica del territorio.

2.- Estos sistemas generales son los definidos por el Plan General y señalados gráficamente en el correspondiente plano del PGOU, distinguiéndose los tipos siguientes:

- a) Equipamientos.
- b) Infraestructuras urbanas.
- c) Red viaria.
- d) Instalaciones portuarias.
- e) Instalaciones ferroviarias.

Las condiciones de uso y ejecución de los tipos a), b) y c) serán las recogidas en el Capítulo 6 de los Títulos 5 y 6; las de los tipos d) y e) se atenderán a su legislación específica y éste último, a la sección 2, Capítulo 9, Título 7.

Artículo 570. - Régimen urbanístico

1.- El suelo de titularidad privada afectado a sistemas generales por las determinaciones del Plan General y que se señala en el correspondiente plano del mismo, pasará a ser de dominio público por los sistemas previstos en el artículo siguiente, en los plazos que se establece en el Programa de Actuación del PGOU.

2.- El suelo de propiedad municipal asignado a estos fines y con uso actual distinto será de ocupación inmediata para la ejecución de los sistemas generales previstos por el PGOU.

Artículo 571. - Obtención del suelo en sistemas generales

1.- El PGOU asigna el suelo necesario para cada sistema general previsto a una de las clases en que se divide el suelo del término municipal de Aguilas.

2.- El procedimiento de obtención para el dominio público de este suelo será la compensación a través del mecanismo del aprovechamiento tipo correspondiente a su cuatrienio, materializado en los sectores excedentarios, en el caso de estar asignados al urbanizable programado o la expropiación en el resto.

3.- Por razones de urgencia, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo sistemas generales ocupando el suelo urbanizable programado, mediante expropiación convirtiéndose en titular de los derechos a compensar señalados en el punto anterior.

Artículo 572. - Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1.- Cuando la ejecución de los sistemas generales requiera un desarrollo ulterior del Plan General, éste se hará mediante Planes Especiales.

2.- El Programa de Actuación del PGOU establece para cada uno de los sistemas generales los plazos para su ejecución y la asignación de las inversiones necesarias a cada uno de los organismos públicos y a los que legalmente compete.

Artículo 573. - Sistemas Generales existentes

Los Sistemas Generales actualmente existentes estarán sometidos a lo establecido en la ordenanza dotacional de las zonas y tipos que para cada uno se señala en los correspondientes Planos de Ordenación.

TITULO 11 NORMAS DE PROTECCION

CAPITULO 1: NORMAS PARA LA PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE.

Artículo 574. - Ambito

Las presentes normas son de aplicación en todas las categorías de suelo clasificadas en la presente Revisión.

Tienen la consideración de criterios generales y obligatorios en todo caso, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones de la Ley nº 22 de Costas y su Reglamento (R.D. 1.471/89).

Artículo 575. - Suelo Urbano

-La Servidumbre de protección recaerá sobre una banda de 20 m. medidos desde el límite interior de la Ribera del Mar. No obstante se respetan las alineaciones existentes reflejadas en la documentación gráfica de esta Revisión, de conformidad con lo establecido en al disposición transitoria 3 de la Ley y en sus propios términos.

-Los usos en esta zona se ajustarán al contenido de los arts. 24, 25 y 26 de la misma.

Artículo 576. - Suelo Urbanizable Programado

1.- Los sectores de Suelo Urbanizable Programado en régimen transitorio se puede dividir en dos grupos:

a) Aquellos que por estar consolidados por la edificación, o haber ejecutado sus servicios en un grado considerable, admitirán la clasificación como urbanos, aún cuando esto no se ha hecho en aras de cumplimentar la totalidad de los compromisos de los Urbanizadores.

Están en este caso las siguientes urbanizaciones:

- Calarreona.
- El Hornillo.
- Complejo de Calabardina.

Corresponde aquí aplicar los criterios del art. anterior con una zona de servidumbre de protección de 20 metros.

b) En el resto serán de aplicación el criterio general de que la servidumbre de Protección de Costas recaerá sobre una franja de 100 metros medidos desde el límite interior de la Ribera del Mar.

Estarán en este caso: -

- Los Collados Weiss.
- Los Collados Zieschang.
- Todosol.

2.- Los sectores de Suelo Urbanizable Programado en Régimen Común cumplirán las siguientes normas:

-La servidumbre de protección de costas recaerá sobre la zona delimitada en los planos de ordenación, siempre igual o superior a 100 m.

-En los primeros 500 metros medidos desde la Ribera del Mar se seguirán los criterios previstos en el art. 30 de la Ley y concretamente:

* En los tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamiento de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

* Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del Suelo Urbanizable Programado en el Término Municipal.

-No se admiten vertidos al mar.

-Se respetarán las servidumbres de tránsito y acceso al mar, reguladas en los artículos 27 y 28 de la Ley.

Artículo 577. - Suelo Urbanizable No Programado y No Urbanizable.

En tanto no se aprueben Programas de Actuación en el Suelo Urbanizable No Programado, se seguirán las mismas normas de protección de costas que para el No Urbanizable y en concreto:

-Se cumplirán las determinaciones dictadas en la Ley 22/1.988 y especialmente las establecidas en sus artículos 24, 25 y 26.

-Igualmente se cumplirán las determinaciones en relación con otras servidumbres como la de tránsito, acceso al mar, etc.

CAPÍTULO 2: NORMAS PARA LA PROTECCION ARQUEOLOGICA.

Artículo 578. - Arcas de protección arqueológica.

1.- En el Anexo correspondiente (volumen 12) se relacionan, caracterizan y señalan planimétricamente los yacimientos rurales y urbanos. Dentro del área urbana central de Aguilas se delimitan una serie de zonas dentro de cada grado de protección, diferenciados espacial y arqueológicamente por sus caracteres propios.

2.- En los planos se grafían las áreas con restos arqueológicos conocidos, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario.

3.- En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en dichas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

Artículo 579. - Grados de protección.

A) Zonas de intervención arqueológica.

Comprenden aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como B.I.C., así como aquellos otros que aún no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés científico de una protección especial.

B) Zonas con restos arqueológicos.

Comprenden el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble "in situ", no in-

cluidos en el apartado A.

C) Zonas de entorno arqueológico.

Comprenden aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

Artículo 580. - Actuaciones en las zonas con grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica.

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

Artículo 581. - Actuaciones en las zonas con grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos.

1.- En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que comporten demoliciones, obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo del Centro Regional de Arqueología. Dicho informe, que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

a) Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones.

b) En caso positivo, plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal.

c) En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras en parte o en su totalidad por técnicos designados por el Centro Regional de Arqueología.

2.- En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, el informe de finalización de la misma, redactado por el Centro Regional de Arqueología, incluirá como mínimo:

a) Valoración cultural de los restos documentados.

b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

3.- Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice el Centro Regional de Arqueología, se informarán por los Servicios Técnicos Urbanísticos municipales, en cuanto a la posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de la actuación, mediante reordenación de volúmenes, valorándose en su caso la indemnización que proceda por la edificabilidad no susceptible de realización.

4.- A partir de estos informes, la Comunidad Autónoma resolverá en su caso sobre las condiciones a imponer al otorgamiento de licencia, o las modificaciones a introducir por el interesado en su petición.

Artículo 582. - Actuaciones en las zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.

1.- La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras sean supervisadas por un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación al Centro Regional de Arqueología el inicio de las obras.

2.- Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por el Centro Regional de Arqueología un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 2 y 3 del anterior artículo, para las zonas con restos arqueológicos.

Artículo 583. - Aparición de restos fuera de las áreas de protección.

Para el caso de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el art. 43 de la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, "La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa".

Artículo 584. - Formas de conservación de estos arqueológicos inmuebles.

Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación:

a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.

b) Integración en las construcciones, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos.

c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que justifique la suficiencia de calidad y funcionalidad del espacio urbano resultantes de la integración.

CAPÍTULO 3: NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 585. - Ambito

Las presentes normas son de aplicación a las dos zonas protegidas por la Ley Regional 4/92 de 30 de Julio de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia que son las siguientes:

Paisaje Protegido de "CUATRO CALAS".

Parque Regional Costero-Litoral de "CABO COPE Y PUNTAS DE CALNEGRE".

Ambas con los límites que se definen en el Anexo de la referida Ley y que aparecen grafiados en los planos de ordenación y clasificación de suelo correspondientes del presente Plan.

Artículo 586. - Regimen de aplicación

En las dos zonas definidas más arriba el régimen jurídico aplicable será el contenido en la Ley 4/92 de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y por remisión de esta el de la Ley de ámbito estatal 4/1.989 de 27 de Marzo de Espacios Naturales Protegidos y Protección de Animales y Plantas. En concreto serán de aplicación las limitaciones derivadas de las actuaciones que constituyen infracción relacionadas en el Título VI de la Ley 4/89 y cualesquiera otras actuaciones que vengan prohibidas o limitadas en el resto del cuerpo de las dos leyes.

DISPOSICION TRANSITORIA: USOS PERMITIDOS EN SOTANOS Y SEMISOTANOS

1.- Esta disposición será de aplicación a los edificios para cuya construcción se hubiese solicitado licencia municipal con anterioridad al 14 de febrero de 1990.

2.- En los sótanos o semisótanos de los edificios a que se refiere el apartado anterior, se permitirán los usos correspondientes a la zona y ordenanza en que se incluyan, con las excepciones siguientes:

-Uso de vivienda o residencial público, en cualquiera de sus modalidades, y en lo que se refiere a espacios para habitación.

-Los usos afectos por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27.08.82.

3.- Será de aplicación, en todo caso, la normativa específica que para cada uso se establezca en este documento, así como la que con carácter general o particular provenga del ámbito estatal o autonómico.

Cuando la imposibilidad de destinar a un uso concreto el sótano o semisótano, provenga de una normativa distinta de la presente pero de obligado cumplimiento, esta disposición transitoria quedará automáticamente sin efecto.

4.- La vigencia de esta disposición será de dos años a partir de la aprobación definitiva de la Revisión, es decir, para que pueda concederse una licencia de adecuación o apertura en sótano o semisótano de un edificio incluido en el supuesto del apartado primero y siempre para los usos previstos en el apartado segundo, esta habrá de solicitarse dentro de los dos años siguientes a la publicación en el B.O.R.M. del acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del Plan General.

ANEXO A LA NORMATIVA URBANISTICA DEL P.G.O.U PLAZOS

1.- UNIDADES DE EJECUCION:

En el Plan se establecen los sistemas de actuación aplicables en las distintas Unidades de Ejecución.

Estos sistemas podrán ser cambiados, a instancia de los interesados o de oficio, por algún otro de los legalmente establecidos, siguiendo para ello el procedimiento previsto por la legislación vigente.

1.1.- Deberes de los Particulares

Podemos concretar los deberes establecidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en los siguientes apartados:

-Deberes de cesión y equidistribución.

-Deber de urbanización.

-Deber de solicitar licencia de edificación.

-Deber de edificar los solares.

Estos deberes habrán de concretarse de la siguiente forma:

A.- Presentación a trámite en el Ayuntamiento, con cumplimiento de todos los requisitos legales del correspondiente instrumento de gestión.

B.- Presentación a trámite, en su caso, del proyecto de urbanización.

C.- Cumplimiento de los plazos de urbanización, que se considerarán a la fecha del ofrecimiento al Ayuntamiento de la Recepción Provisional de las Obras.

D.- Solicitud de licencia de edificación.

E.- Solicitud de licencia de primera ocupación de los edificios.

1.2.- Plazos para el cumplimiento de estos deberes:

Se establecen los plazos indicados en el cuadro siguiente, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, en el que las distintas columnas corresponden a los apartados indicados en el artículo anterior.

2.- RESTO DE SUELO URBANO:

En el resto de suelo urbano, y a tenor de lo dispuesto en el art. 45 de la Ley de Reforma 8/90, la solicitud de licencia deberá presentarse en los plazos que se indican a continuación, debiendo merecer en dicho momento la parcela correspondiente la condición de solar o garantizándose su simultánea urbanización.

ZONA (ORDENANZA)		D SOL.LICENCIA	E SOLICITUD LICEN. 1ª OCUPACION.
C-0 Cabezos		8 años	13 años
C-1 Casco	Hasta 4 P.	5 años	10 años
	Más 4 P.	4 años	7 años
C-2 Ensanche	Hasta 4 P.	5 años	8 años
	Más de 4P.	4 años	7 años
C-3 Transición		6 años	9 años
C-4 Barrios Periféricos		5 años	8 años
C-5 Los Arejos		10 años	13 años
U- VIVIENDA UNIFAMILIAR		5 años	8 años
I-1, I-2 INDUSTRIAL		6 años	9 años
A- ORDENANZA EDIF. AISLADA		4 años	7 años
D- DOTACIONAL		10 años	13 años
E- ORDENANZAS ESPECIALES		6 años	9 años

	A	B	C	D	E	
Unidad Ejec.	Present. Instrume Gestión	Present. Proyecto Urbaniz.	Oferta Recepci. Provisi.	Solicit. Licencia	Solicit. Licen. 1.ª Ocup.	Etapas
UE. 1	1 Año	2 Años	4 Años	6 Años	9 Años	1.º CT.
UE. 2	5 Años	6 Años	8 Años	10 Años	13 Años	2.º CT.
UE. 3	1 Año	2 Años	4 Años	6 Años	9 Años	1.º CT.
UE. 4	1 Año	2 Años	4 Años	6 Años	9 Años	1.º CT.
UE. 5	1 Año	2 Años	4 Años	7 Años	10 Años	1.º CT.
UE. 6	1 Año	2 Años	4 Años	6 Años	9 Años	1.º CT.
UE. 7	1 Año	2 Años	4 Años	6 Años	9 Años	1.º CT.
UE. 8	1 Año	2 Años	4 Años	6 Años	9 Años	1.º CT.
UE. 9	5 Años	6 Años	8 Años	11 Años	14 Años	2.º CT.
UE. 10	1 Año	2 Años	4 Años	6 Años	9 Años	1.º CT.
UE. 11	1 Año	2 Años	4 Z. ver 8 Resto	10 Años	13 Años	1.º y 2.º CT.
UE. 12	1 Año	2 Años	4 Años	6 Años	9 Años	1.º CT.

Unidad Ejec.	A Present. Instrume Gestión	B Present. Proyecto Urbaniz.	C Oferta Recepci. Provisi.	D Solicit. Licencia	E Solicit. Licen. 1.ª Ocup.	Etapas
UE. 13	1 Año	2 Años	4 Años	6 Años	9 Años	1.º CT.
UE. 14	1 Año	2 Años	4 Años	6 Años	9 Años	1.º CT.
UE. 15	5 Años	6 Años	8 Años	11 Años	14 Años	2.º CT.
UE. 16	5 Años	6 Años	8 Años	10 Años	13 Años	2.º CT.

3.- SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN TRANSITORIO.

Se establecen los siguientes plazos generales:

A INST. DE GESTION	B	C	D	E
2 AÑOS	—	4 AÑOS	12 AÑOS	15 AÑOS

4.- SUELO URBANIZABLE EN RÉGIMEN COMUN.

ETAPA	A	B	C	D	E
PRIMERA	1 AÑO	1 AÑO 6 M.	4 AÑOS	8 AÑOS	11 AÑOS
SEGUNDA	5 AÑOS	6 AÑOS 6 M.	8 AÑOS	12 AÑOS	15 AÑOS

5.- NOTAS ACLARATORIAS:

-Los significados de los distintos apartados señalados con letras mayúsculas, son siempre los contenidos en el punto 1.1.

-Los plazos podrán prorrogarse, con carácter puntual siempre que se justifiquen las causas del retraso y que no incidan en la ejecución del Programa de Actuación del Plan.

-No se consideraran, en los plazos generales, los retrasos imputables a la Administración, por no haberse producido sus actos o resoluciones en el tiempo legalmente establecido, tiempo, este último, que sí se considera incluido en las cifras anteriores.

-Los plazos fijados, en todo caso, son acumulativos, es decir, el retraso en una etapa, no modificará el plazo de la siguiente a menos que haya resolución municipal expresa en otro sentido.

II. Administración Civil del Estado

2. Direcciones provinciales de Ministerios

Número 604

MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

Unidad de Recaudación Ejecutiva
número Tres de Cieza

Notificación de embargo de bienes inmuebles

El Recaudador Ejecutivo de la Tesorería General de la Seguridad Social de Cieza.

Hace saber: Que en el expediente de apremio número 9201721, seguido en esta Recaudación contra don José Saorín Saorín, por certificaciones de descubierto a la Seguridad Social e importe por principal, recargo de apremio y costas de 629.011 pesetas, se ha dictado la siguiente:

Providencia: Notificados los débitos perseguidos y transcurrido el plazo legal de veinticuatro horas, siendo insuficientes o desconociéndose otros bienes embargados en esta zona, declaro embargados los inmuebles pertenecientes al deudor cuyos datos registrales se indican, inscritos en el Registro de la Propiedad de Cieza-1.

Fincas: 11.630, tomo 470, folio 112 y 19.282, tomo 700, folio 61.

Contra este acto se podrá recurrir ante la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Murcia, en el plazo de los ocho días siguientes a la publicación del presente anuncio, según los artículos 187 y 190 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social.

Notifíquese al deudor don José Saorín Saorín y en su caso, al cónyuge, doña Dolores Camacho Ruiz, terceros poseedores y acreedores hipotecarios, Banco Hipotecario de España S.A., con la advertencia a todos de que pueden designar Peritos que intervengan en la tasación, y que deberán comparecer en este procedimiento para hacer entrega de los títulos de propiedad. Expídase, según previene el artículo 123, del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad de Cieza-1; llévase a cabo las actuaciones pertinentes y remisión, en su momento, del expediente a la Dirección Provincial de la Tesorería, para autorización de subasta, conforme al artículo 134 del citado Reglamento.

Cieza, 11 de enero de 1994.— El Recaudador Ejecutivo de la Seguridad Social, Ginés Valero Ortega.

Número 1287

MINISTERIO DE DEFENSA

Gerencia de Infraestructura de la Defensa

Resolución de la Gerencia de Infraestructura de la Defensa, por la que se anuncia la subasta pública de la propiedad del Estado, ramo de Defensa, denominada "Parque de Automóviles número 4 y suministros diversos de la Armada", en Cartagena (Murcia)

— Inmueble sito en la calle Alfonso X el Sabio de Cartagena (Murcia). Figura inscrito en el Registro en el Registro de la Propiedad número 2 de Cartagena (Murcia). Tomo 303 de la 3.ª Sección, folio 69 vuelto, finca número 22.807, inscripción 3.ª, tomo 394 de la 3.ª sección, folio 1. Finca número 26.173, inscripción 4.ª, tomo 374 de la 3.ª sección, folio 21. Finca número 27.642, inscripción 5.ª, tomo 1.253, libro 333, 3.ª sección, folio 16. Finca número 25.020, inscripción 4.ª, tomo 342 de la 3.ª sección, folio 128. Finca número 5.889, inscripción 3.ª, tomo 389 de la 3.ª sección, folio 56. Finca número 24.786, inscripción 6.ª.

— Superficie según Registro 9.666,84 m². Suelo urbano. Uso residencial, comercial y zona verde público.

— Fue declarada su alienabilidad y puesta a disposición de la Gerencia de Infraestructura de la Defensa, con fechas 6 de julio y 17 de noviembre de 1993.

— Servirá de tipo para la subasta la cantidad de 995.000.000 pesetas.

— Se admiten ofertas al contado o a plazos con abono del 25% del precio ofertado a la adjudicación; el 2 de marzo de 1995 un 25%, el 2 de marzo de 1996, un 25% y el 2 de marzo de 1997 el 25% restante. Con aplicación de los intereses legales que correspondan a las cantidades aplazadas.

— El acto de la subasta se celebrará ante la Mesa constituida al efecto en el salón cine del Arsenal Militar de Cartagena (Murcia), Plaza del Rey, el día 2 de marzo de 1994, a las 12 horas.

— Los pliegos de cláusulas administrativas, condiciones técnicas, modelo de proposición e información complementaria estarán de manifiesto y serán facilitados a partir de la fecha de publicación del presente anuncio en el domicilio de la Gerencia de Infraestructura de la Defensa en Madrid, calle Princesa, número 32 (teléfono 91/542.08.09) y en las oficinas de la Delegación de la GINDEF en Valencia y Murcia, calle Almudí, número 16-2.º-3.ª. Valencia (teléfono 96/392.43.96), y en el Arsenal Militar de Cartagena.

Madrid, 4 de febrero de 1994.— El General, Director-Gerente, Eduardo Vila Patiño.

Número 658

MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

Unidad de Recaudación Ejecutiva
número Tres de Cieza

Notificación de embargo de bienes inmuebles

El Recaudador Ejecutivo de la Tesorería General de la Seguridad Social de Cieza.

Hace saber: Que en el expediente de apremio número 9200465, seguido en esta Recaudación contra doña Estefanía Martínez Sánchez, por certificaciones de descubierto a la Seguridad Social e importe por principal, recargo de apremio y costas de 244.978 pesetas, se ha dictado la siguiente:

Providencia: Notificados los débitos perseguidos y transcurrido el plazo legal de veinticuatro horas, siendo insuficientes o desconociéndose otros bienes embargados en esta zona, declaro embargados los inmuebles pertenecientes al deudor cuyos datos registrales se indican, inscritos en el Registro de la Propiedad de Caravaca..

Finca 26.165, inscripción 3.ª, libro 289, Moratalla, folio 55..

Contra este acto se podrá recurrir ante la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Murcia, en el plazo de los ocho días siguientes a la publicación del presente anuncio, según los artículos 187 y 190 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social.

Notifíquese al deudor doña Estefanía Martínez Sánchez y en su caso, al cónyuge, terceros poseedores y acreedores hipotecarios, con la advertencia a todos de que pueden designar Peritos que intervengan en la tasación, y que deberán comparecer en este procedimiento para hacer entrega de los títulos de propiedad. Expídase, según previene el artículo 123, del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad de Cieza-1; llévase a cabo las actuaciones pertinentes y remisión, en su momento, del expediente a la Dirección Provincial de la Tesorería, para autorización de subasta, conforme al artículo 134 del citado Reglamento.

Cieza, 11 de enero de 1994.— El Recaudador Ejecutivo de la Seguridad Social, Ginés Valero Ortega.

Número 597

MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

Unidad de Recaudación Ejecutiva número Tres de Cieza

Notificación de embargo de bienes inmuebles

El Recaudador Ejecutivo de la Tesorería General de la Seguridad Social de Cieza.

Hace saber: Que en el expediente de apremio número 9201721, seguido en esta Recaudación contra don Pascual Saorín Saorín, por certificaciones de descubierto a la Seguridad Social e importe por principal, recargo de apremio y costas de 579.011 pesetas, se ha dictado la siguiente:

Providencia: Notificados los débitos perseguidos y transcurrido el plazo legal de veinticuatro horas, siendo insuficientes o desconociéndose otros bienes embargados en esta zona, declaro embargados los inmuebles pertenecientes al deudor cuyos datos registrales se indican, inscritos en el Registro de la Propiedad de Cieza-1.

Finca 11.630, tomo 470, folio 112..

Contra este acto se podrá recurrir ante la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Murcia, en el plazo de los ocho días siguientes a la publicación del presente anuncio, según los artículos 187 y 190 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social.

Notifíquese al deudor don Pascual Saorín Saorín y en su caso, al cónyuge, doña Manuela Felipe Moreno, terceros

poseedores y acreedores hipotecarios, con la advertencia a todos de que pueden designar Peritos que intervengan en la tasación, y que deberán comparecer en este procedimiento para hacer entrega de los títulos de propiedad. Expídase, según previene el artículo 123, del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad de Cieza-1; llévase a cabo las actuaciones pertinentes y remisión, en su momento, del expediente a la Dirección Provincial de la Tesorería, para autorización de subasta, conforme al artículo 134 del citado Reglamento.

Cieza, 11 de enero de 1994.— El Recaudador Ejecutivo de la Seguridad Social, Ginés Valero Ortega.

Número 781

MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

Unidad de Recaudación Ejecutiva 30/05 de Murcia

Notificación de embargo de bienes inmuebles

Diligencia: Tramitándose en esta Unidad Expediente Administrativo de Apremio número 9104318, seguido contra el deudor don José Romero López, por débitos a la Tesorería General de la Seguridad Social por importe de principal 114.834 pesetas, recargo de apremio 22.966 pesetas, costas y gastos previstos de 100.000 pesetas; siendo insuficientes o desconociéndose la existencia de otros bienes en esta Zona, declaro embargados los inmuebles pertenecientes al deudor, inscritos en el Registro de la Propiedad número Seis, que a continuación se describen.

Finca número 5.085, sección 11.ª, libro 63, folio 110, inscripción 4.ª.

En cumplimiento de lo dispuesto en el número 3 del artículo 122 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, notifíquese esta diligencia de embargo al deudor o deudores José Romero López y en su caso, al cónyuge Josefa Caballero Nicolás, a los terceros poseedores y a los acreedores hipotecarios: Caja Postal de Ahorros, con la advertencia a todos de que pueden designar peritos que intervengan en la tasación, en el plazo de 24 horas, y requiriéndoles la entrega de los títulos de propiedad; expídase, según previene el artículo 123 de dicho texto legal, el oportuno mandamiento al señor Registrador y llévase a cabo las actuaciones pertinentes y remisión, en su momento, de este expediente a la Tesorería Territorial para autorización de subasta, conforme al artículo 129 del mencionado Reglamento.

Del citado embargo, se efectuará anotación preventiva en el Registro de la Propiedad a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Contra este acto se podrá recurrir ante la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, de Murcia, en el plazo de ocho días siguientes a su notificación, según los artículos 187 y 190 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social. (R.D. 1.517/1991, de 11 de octubre, "Boletín Oficial del Estado" de 25 de octubre).

Murcia, 13 de enero de 1994.— El Recaudador Ejecutivo de la Seguridad Social, Manuel Muñoz Abellán.

III. Administración de Justicia

Número 1284

DE LO SOCIAL NÚMERO DOS DE MURCIA

EDICTO

En los presentes autos que ante este Juzgado de lo Social número Dos de Murcia, se siguen con el número 1.360/93, a instancias de don Andrés Alcaraz Pérez, contra I.N.S.S. y otros, en acción sobre accidente, se ha mandado citar a las partes para la celebración de los actos de conciliación y juicio, de no haber avenencia en el primero, el día 23 de febrero de 1994, y hora de las 11,15, ante la Sala de Audiencias de este Juzgado de lo Social, sita en Avenida de la Libertad, número 8, segunda planta (edificio Alba), en la reclamación que se ha dejado expresada, advirtiéndole que es única convocatoria y que deberá concurrir a juicio con todos los medios de prueba de que intente valerse, y que los actos no podrán suspenderse por falta injustificada de asistencia de la parte demandada. Quedando citado para confesión judicial con apercibimiento de poder tenerlo por confeso y advirtiéndole que, según preceptúa el artículo 59 de la Ley de Procedimiento Laboral, las siguientes comunicaciones se harán en Estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamientos.

Y para que sirva de citación en forma al demandado Teresa Wamba Chico de Guzmán, que últimamente tuvo su residencia en esta provincia y en la actualidad se encuentra en ignorado paradero, en virtud de lo acordado por el Ilmo. Sr. Magistrado en propuesta de providencia de esta misma fecha, se expide la presente para su fijación en el tablón de anuncios de este Juzgado y publicación en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia".

Dado en Murcia a veinte de enero de mil novecientos noventa y cuatro.— La Secretario.

Número 1322

DE LO SOCIAL NÚMERO CINCO DE MURCIA

EDICTO

En los presentes autos que ante este Juzgado de lo Social número Cinco de Murcia, se siguen, a instancias de doña Celia Espín Triviño, contra C. Tiendas Manru, y FOGASA, en acción sobre despido, se ha mandado citar a las partes para la celebración de los actos de conciliación y juicio, de no haber avenencia en el primero, el día 17 de fe-

brero de 1994, y hora de las 10, ante la Sala de Audiencias de este Juzgado de lo Social, sita en Avenida de la Libertad, número 8, segunda planta (edificio Alba), en la reclamación que se ha dejado expresada, advirtiéndole que es única convocatoria y que deberá concurrir a juicio con todos los medios de prueba de que intente valerse, y que los actos no podrán suspenderse por falta injustificada de asistencia de la parte demandada. Quedando citado para confesión judicial con apercibimiento de poder tenerlo por confeso y advirtiéndole que, según preceptúa el artículo 59 de la Ley de Procedimiento Laboral, las siguientes comunicaciones se harán en Estrados, salvo las que deban revestir la forma de auto o sentencia, o se trate de emplazamientos.

Y para que sirva de citación en forma al demandado Manru, S.L., y al FOGASA que últimamente tuvo su residencia en esta provincia y en la actualidad se encuentra en ignorado paradero, en virtud de lo acordado por el Ilmo. Sr. Magistrado en propuesta de providencia de esta misma fecha, se expide la presente para su fijación en el tablón de anuncios de este Juzgado y publicación en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia".

Dado en Murcia a veinticuatro de enero de mil novecientos noventa y cuatro.— La Secretario.

Número 1291

DE LO SOCIAL NÚMERO DOS DE MURCIA

EDICTO

Don Fernando Cabadas Arquero, Secretario del Juzgado de lo Social número Dos.

Hago saber: Que en este Juzgado se tramita proceso número 1.149/93, seguido a instancia de doña María del Carmen Hernández Muñoz, frente a la empresa Limpiezas Costa Cálida, C. B., y otros, en reclamación sobre despido, habiendo recaído la siguiente:

Providencia Magistrado Sr. Gascón Valero.

En la ciudad de Murcia a diecisiete de enero de mil novecientos noventa y cuatro.

Dada cuenta, el anterior escrito únase a los autos de su razón, y cítese a comparecencia para el próximo día 11 de febrero del presente año y hora de las 9,30 de su mañana, en el Juzgado de lo Social número Dos de Murcia, sito en Avenida de la Libertad, número 8-2, advirtiéndole a las partes

que deben concurrir con los medios de prueba de que intenten valerse, y acreditar la readmisión o no y la forma en que tuvo lugar. Adviértase a las partes que la incomparecencia del demandante sin causa justificada producirá el desistimiento de la acción y el consiguiente archivo del proceso, y si no compareciere el demandado sin alegar justa causa, se seguirá adelante con la tramitación de la ejecución a la que se refiere el artículo 279-2 de la Ley de Procedimiento Laboral. Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndole saber que contra la misma cabe recurso de reposición en el plazo de tres días, contados a partir de su notificación. Lo mandó y firma S.S.^a Doy fe.

Y para que conste y sirva de notificación a la parte demandada, la empresa Limpiezas Costa Cálida, C.B., que últimamente tuvo su domicilio en esta ciudad y demás partes interesadas, en la actualidad en ignorado paradero, advirtiéndole de que las sucesivas notificaciones se harán en los Estrados de este Juzgado, según previenen los artículos 281 y siguientes, de la L.E.C., expido el presente para su inserción en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia", y para su exposición en el tablón de anuncios de este Juzgado de lo Social número Dos de esta ciudad.

Dado en Murcia a veinticinco de enero de mil novecientos noventa y cuatro.— El Secretario Judicial.

Número 1280

PRIMERA INSTANCIA NÚMERO TREINTA Y UNO DE MADRID

EDICTO

Don Juan Uceda Ojeda, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número Treinta y uno de Madrid.

Hago saber: Que en este Juzgado se siguen autos de procedimiento judicial sumario de la Ley de 2 de diciembre de 1872, bajo el número 2.942/1992, a instancia de Banco Hipotecario de España, S.A., representado por el Procurador doña Teresa Alas Pumariño, contra Segundo López Albaladejo y otra, en los cuales se ha acordado sacar a pública subasta por término de quince días, los bienes que luego se dirán, con las siguientes

Condiciones

1.— Se ha señalado para que tenga lugar el remate en primera subasta el próximo día 10 de marzo de 1994, a las 12 horas de su mañana, en la Sala de Audiencia de este Juzgado, por el tipo de 10.000.000 de pesetas.

2.— Para el supuesto de que resultare desierta la primera, se ha señalado para la segunda subasta, el próximo día 21 de abril de 1994, a las 10,10 horas de su mañana, en la Sala de Audiencia de este Juzgado, con la rebaja del 25% del tipo que lo fue para la primera.

3.— Si resultare desierta la segunda, se ha señalado para la tercera subasta, el próximo día 19 de mayo de 1994, a las 9,40 horas de su mañana, en la Sala de Audiencia de este Juzgado, sin sujeción a tipo.

4.— En las subastas primera y segunda, no se admitirán posturas que sean inferiores a las dos terceras partes del tipo.

5.— Para tomar parte en cualquiera de las tres subastas, los licitadores deberán consignar previamente el 20 por ciento del tipo, para ser admitidos a licitación, calculándose esta cantidad en la tercera subasta, respecto al tipo de la segunda.

Los depósitos deberán llevarse a cabo en cualquier oficina del Banco Bilbao Vizcaya, a la que el depositante deberá facilitar los siguientes datos: Juzgado de Primera Instancia número Treinta y Uno de Madrid, cuenta del Juzgado de la Agencia número 4070, sita en Plaza de Castilla, s/n., edificio Juzgados Instrucción y Penal, número de expediente o procedimiento: 245900000 02942/1992. En tal supuesto deberá acompañarse el resguardo de ingreso correspondiente.

6.— Los títulos de propiedad de los inmuebles subastados, se encuentran suplidos por las correspondientes certificaciones registrales, obrantes en autos, de manifiesto en la Secretaría del Juzgado para que puedan examinarlos los que deseen tomar parte en la subasta, entendiéndose que todo licitador los acepta como bastantes, sin que puedan exigir ningún otro, y que las cargas y gravámenes anteriores y preferentes al crédito del actor, si los hubiere, continuarán subsistentes y sin cancelar, entendiéndose que el adjudicatario las acepta y queda subrogado en la necesidad de satisfacerlas, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

7.— Podrán hacerse posturas en pliego cerrado.

8.— Caso de que hubiere de suspenderse cualquiera de las tres subastas, se traslada su celebración, a la misma hora, para el siguiente sábado hábil, según la condición 1ª de este edicto, la subasta suspendida.

9.— Se devolverán las consignaciones efectuadas por los participantes la subasta, salvo la que corresponda al mejor postor, las que se reservarán en depósito como garantía del cumplimiento de la obligación, y en su caso como parte del precio de la venta.

10.— Si se hubiere pedido por el acreedor hasta el mismo momento de la celebración de la subasta, también podrán reservarse en depósito las consignaciones de los participantes que así lo acepten y que hubieran cubierto con sus ofertas los precios de la subasta, por si el primer adjudicatario no cumpliera con su obligación y desearan aprovechar el remate los otros postores y siempre por el orden de las mismas.

Bienes objeto de subasta:

Finca sita en La Manga del Mar Menor (Murcia), Hacienda Dos Mares, Puerto Dársena, edificio Bonmar. Tipo, 10.000.000 de pesetas. Inscrita en el Registro de la Propiedad de La Unión, al folio 239, finca 8.280, libro 101, de la Sección 2ª, inscripción 3ª.

Madrid a catorce de octubre de mil novecientos noventa y tres.— El Magistrado Juez.— El Secretario.

Número 16559

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DE MURCIA**

Don Francisco Sánchez Salmerón, Licenciado en Derecho, Secretario de lo Contencioso Administrativo de Murcia.

Por el presente anuncio que se publicará en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia", hace saber: que por don Antonio Soler Vives, en nombre y representación de sí mismo, se ha interpuesto recurso contencioso administrativo contra la Jefatura del Estado Mayor del Ejército de tierra, versando el asunto sobre solicitud de reconocimiento y abono del cómputo total por tiempo de servicio en las F.A.S.

Y en cumplimiento de lo prevenido en los artículos 60 y 64 de la vigente Ley reguladora de esta Jurisdicción, se hace público para que sirva de emplazamiento a las personas que con arreglo a los artículos 29 (párrafo 1, apartado b) y 30 de la indicada Ley, estén legitimadas como parte demandada y de las que tuvieren interés directo en el mantenimiento de la resolución recurrida y quisieran intervenir en el procedimiento como parte codemandada o coadyuvante de la Administración.

Dicho recurso ha sido registrado bajo el número 1.367/93.

Dado en Murcia a 25 de octubre de 1993.—El Secretario, Francisco Sánchez Salmerón.

Número 16560

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DE MURCIA**

Don Francisco Sánchez Salmerón, Licenciado en Derecho, Secretario de lo Contencioso Administrativo de Murcia.

Por el presente anuncio que se publicará en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia", hace saber: que por el Letrado don Rafael Ortuño Palao, en nombre y representación de sí mismo, se ha interpuesto recurso contencioso administrativo contra el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, versando el asunto sobre Resolución de 7-4-93, sobre sanción de tráfico.

Y en cumplimiento de lo prevenido en los artículos 60 y 64 de la vigente Ley reguladora de esta Jurisdicción, se hace público para que sirva de emplazamiento a las personas que con arreglo a los artículos 29 (párrafo 1, apartado b) y 30 de la indicada Ley, estén legitimadas como parte demandada y de las que tuvieren interés directo en el mantenimiento de la resolución recurrida y quisieran intervenir en el procedimiento como parte codemandada o coadyuvante de la Administración.

Dicho recurso ha sido registrado bajo el número 1.698/93.

Dado en Murcia a 11 de noviembre de 1993.—El Secretario, Francisco Sánchez Salmerón.

Número 16561

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DE MURCIA**

Don Francisco Sánchez Salmerón, Licenciado en Derecho, Secretario de lo Contencioso Administrativo de Murcia.

Por el presente anuncio que se publicará en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia", hace saber: que por don Francisco Lorenzo Gómez, en nombre y representación de sí mismo, se ha interpuesto recurso contencioso administrativo contra el Director del centro "Floridablanca", versando el asunto sobre Resolución de 18-1-93, sobre horario individual.

Y en cumplimiento de lo prevenido en los artículos 60 y 64 de la vigente Ley reguladora de esta Jurisdicción, se hace público para que sirva de emplazamiento a las personas que con arreglo a los artículos 29 (párrafo 1, apartado b) y 30 de la indicada Ley, estén legitimadas como parte demandada y de las que tuvieren interés directo en el mantenimiento de la resolución recurrida y quisieran intervenir en el procedimiento como parte codemandada o coadyuvante de la Administración.

Dicho recurso ha sido registrado bajo el número 1.697/93.

Dado en Murcia a 11 de noviembre de 1993.—El Secretario, Francisco Sánchez Salmerón.

Número 16562

**SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DE MURCIA**

Don Francisco Sánchez Salmerón, Licenciado en Derecho, Secretario de lo Contencioso Administrativo de Murcia.

Por el presente anuncio que se publicará en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia", hace saber: que por don Enrique Martínez Martínez, en nombre y representación de sí mismo se ha interpuesto recurso contencioso administrativo contra la dirección General de Policía, versando el asunto sobre denegación reiterada de expedirle el reglamentario carnet de identidad como jubilado.

Y en cumplimiento de lo prevenido en los artículos 60 y 64 de la vigente Ley reguladora de esta Jurisdicción, se hace público para que sirva de emplazamiento a las personas que con arreglo a los artículos 29 (párrafo 1, apartado b) y 30 de la indicada Ley, estén legitimadas como parte demandada y de las que tuvieren interés directo en el mantenimiento de la resolución recurrida y quisieran intervenir en el procedimiento como parte codemandada o coadyuvante de la Administración.

Dicho recurso ha sido registrado bajo el número 1.680/93.

Dado en Murcia a 11 de noviembre de 1993.—El Secretario, Francisco Sánchez Salmerón.

IV. Administración Local

Número 776

LORCA**EDICTO**

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Lorca,

Hace saber: Que aprobado por Resolución de la Alcaldía del día 21 de enero del corriente, el Padrón que ha de servir de base para la exacción en el presente ejercicio de 1994, del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, se hace público que estos documentos quedan expuestos al público por plazo de un mes a efectos de su examen y reclamación, así como inclusiones o exclusiones que se consideren oportunas por parte de los interesados, en el Negociado de Gestión Tributaria.

Contra este acuerdo de aplicación y efectividad de las cuotas en el citado Padrón, a los contribuyentes que en ellos se relacionan, podrán formularse ante esta Alcaldía recurso de reposición, previo al contencioso-administrativo, en el plazo de un mes a partir de la presente publicación.

El plazo de cobranza en periodo voluntario será desde el día 15 de febrero hasta el día 30 de abril de 1994, en los horarios establecidos legalmente, en el Negociado de Gestión Tributaria.

Transcurrido el plazo de ingreso indicado en periodo voluntario, las deudas serán exigidas por el procedimiento de apremio, intereses de demora y, en su caso, las costas que se produzcan.

Se recuerda a los contribuyentes que podrán hacer uso de las modalidades de pago por domiciliación bancaria, conforme a las reglas del artículo 83 del Reglamento General de Recaudación.

Lo que se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 88 del referido Reglamento.

Lorca, 24 de enero de 1994.—El Alcalde, Miguel Navarro Molina.

Número 840

BLANCA

Recibidas definitivamente las obras que a continuación se detallan y solicitadas por los contratistas la cancelación de aval, se hace público para que durante el plazo de quince días contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia", puedan presentar reclamaciones quienes creyeran tener algún derecho exigible al adjudicatario por razón del contrato garantizado.

Obras; contratista; importe

Diversas obras casco urbano 4.ª fase; Jesús Cano Molina; 148.000.

Alumbrado público B. Estación, 2.ª fase; Jesús Cano Molina; 200.000.

Centro Social F.C. 2.ª fase; José Ortega Palazón; 141.632.

Blanca, 13 de enero de 1994.—El Alcalde.

Número 839

ALHAMA DE MURCIA**EDICTO**

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Hace saber: Que don Damián Muñoz García, en nombre y representación de la empresa Gomarca, S.A.L., ha solicitado la cancelación de la garantía prestada al contrato suscrito con este Ayuntamiento relativo a la ejecución de las obras de "Remodelación plaza del Calvario; I fase, de Alhama de Murcia", por un importe de doscientas ocho mil trescientas veinte pesetas (208.320 pesetas).

En virtud del artículo 88.1 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, se pone de manifiesto el expediente en este Ayuntamiento, por el plazo de quince días, a fin de que presenten reclamaciones quienes creyeran tener algún derecho exigible al adjudicatario, por razón del contrato garantizado.

Alhama de Murcia, 14 de enero de 1994.—Diego J. Martínez Cerón.

Número 874

CARTAGENA**EDICTO**

Por haber solicitado Salvador Lara Tovar (Exp. 134/93 MJ), licencia para instalación de exposición y venta de muebles, en Cuesta Blanca.

Se abre información pública por el plazo de diez días para que los interesados en este expediente puedan examinar el mismo en el Negociado de licencias de este Excmo. Ayuntamiento y formular las alegaciones que estimen convenientes.

Cartagena, 24 de noviembre de 1993.—El Alcalde, P.D., Baldomero Salas García.

Número 662

BULLAS

EDICTO

Aprobado definitivamente el expediente de modificación de Ordenanzas Fiscales para 1994, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se publican sus modificaciones, siendo su nueva redacción la siguiente:

—Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, dando nueva redacción a su artículo 4.º en los términos siguientes:

VEHÍCULOS

Potencia y clase de vehículos; cuota pesetas

A) Turismos:

De menos de 8 caballos fiscales: 2.200 pesetas.

De 8 hasta 12 caballos fiscales: 5.950 pesetas.

De más de 12 y hasta 16 caballos fiscales: 12.570 pesetas.

De más de 16 caballos fiscales: 18.000 pesetas.

B) Autobuses:

De menos de 21 plazas: 14.550 pesetas.

De 21 a 50 plazas: 20.730 pesetas.

De más de 50 plazas: 25.900 pesetas.

C) Camiones:

De menos de 1.000 Kg. de carga útil: 7.930 pesetas.

De 1.000 a 2.999 Kg. de carga útil: 14.550 pesetas.

De más de 2.999 a 9.999 Kg. de carga útil: 20.730 pesetas.

De más de 9.999 Kg. de carga útil: 25.910 pesetas.

D) Tractores:

De menos de 16 caballos fiscales: 3.090 pesetas.

De 16 a 25 caballos fiscales: 4.850 pesetas.

De más de 25 caballos fiscales: 14.550 pesetas.

E) Remolques y semirremolques arrastrados por vehículos de tracción mecánica:

De menos de 1.000 Kg. de carga útil: 3.090 pesetas.

De 1.000 a 2.999 Kg. de carga útil: 4.850 pesetas.

De más de 2.999 Kg. de carga útil: 14.550 pesetas.

F) Otros vehículos:

Ciclomotores: 770 pesetas.

Motocicletas hasta 125 cc.: 770 pesetas.

Motocicletas más de 125 cc. hasta 250 cc.: 1.320. pesetas.

Motocicletas más de 250 cc. hasta 500 cc.: 2.650 pesetas.

Motocicletas más de 500 cc. hasta 1.000 cc.: 5.300 pesetas.

Motocicletas de más de 1.000 cc.: 10.500 pesetas.

—Ordenanza reguladora de la tasa por la realización de la actividad administrativa de expedición de documentos administrativos: Desaparece dentro del artículo 6, epígrafe 2.º el punto 10, cuyo literal es el siguiente:

10.—Facturas y certificaciones:

a) Las primeras 500.000 pesetas: 1%.

b) De 500.000 a 1.000.000 de pesetas: 0,5%.

c) De un millón en adelante: 0,2%.

—Ordenanza reguladora de la tasa por la prestación del servicio de recogida domiciliaria de basura, dando nueva redacción a su artículo 7.2 en los términos siguientes:

BASURA

Categoría calles; importe anual

a) Viviendas: categoría 1.ª, 3.500; 2.ª, 3.500, y 3.ª, 3.500.

b) Almacenes, carnicerías, pescaderías, perfumerías, droguerías, peluquerías y otras actividades artesanales: categoría 1.ª, 7.530; 2.ª, 6.950, y 3.ª, 6.660.

c) Almacenes de comestibles y bebidas, agrícolas, materiales, autoservicios: categoría 1.ª, 11.650; 2.ª, 29.980, y 3.ª, 8.320.

d) Oficinas bancarias, supermercados, grandes superficies, salones celebraciones: categoría 1.ª, 60.500; 2.ª, 60.500, y 3.ª, 60.500.

e) Farmacias, gestorías, seguros, mutuas: categoría 1.ª, 8.680; 2.ª, 8.100, y 3.ª, 7.520.

f) Bares, tabernas, cafeterías: categoría 1.ª, 15.310; 2.ª, 12.250, y 3.ª, 9.180.

g) Restaurantes, discotecas, pubs y hostelería en general: categoría 1.ª, 18.370; 2.ª, 15.310, y 3.ª, 12.860.

h) Talleres mecánicos y gasolineras: categoría 1.ª, 10.820; 2.ª, 9.150, y 3.ª, 7.490.

i) Fábricas y manufacturas: categoría 1.ª, 41.580; 2.ª, 41.580, y 3.ª, 41.580.

—Ordenanza reguladora de la tasa por la realización administrativa de licencia de apertura de establecimientos, dando nueva redacción a su artículo 7 en los siguientes términos: El Punto II: Tarifas especiales: Se modifica en el siguiente término:

a) Bancos y cajas de ahorros: 500.000 pesetas.

- b) Cajeros automáticos: 100.000 pesetas.
- c) Grandes almacenes y supermercados: 300.000 pesetas.
- d) Hipermercados: 1.000.000 pesetas.
- e) Despachos destinados al ejercicio de profesionales liberales: 40.000 pesetas.
- f) Despacho billetes línea viajeros: 3.000 pesetas.
- g) Salas de juego recreativos:
Por cada aparato recreativo o de entretenimiento: 20.000 pesetas.
Por cada aparato de juego con dinero o tragaperras: 100.000 pesetas.
- h) Discotecas, salas de fiesta, clubs: 100.000 pesetas.
- i) Cafeterías, restaurantes, video-clubs: 40.000 pesetas.

—Ordenanza reguladora de precios públicos, dando nueva redacción a la Disposición Adicional, apartado A) punto 2, punto 3.i), punto 4.B.1) 2) 3), en los siguientes términos:

Las modificaciones de esta Ordenanza son las siguientes:

Tarifas y otras normas concretas de aplicación:

Apartado a) punto 2.

"Tarifa de ocupación de terrenos de uso público por mesas y sillas con finalidad lucrativa:

- Zona (R): 1.880 ptas./m² temporada.
- Zona (S): 1.300 ptas./m² temporada.
- Zona (T): 1.060 ptas./m² temporada.
- Zona (V): 635 ptas./m² temporada.
- Zona (Z): 420 ptas./m² temporada.

Punto 3.i).—Por cada puesto en la vía pública de tejidos, calzados, bisutería y resto de artículos similares: 121 ptas./ml.

Por cada puesto en la vía pública de artículos de alimentación: 99 ptas./ml.

Punto 4, apartado 1):

Tarifa de piscinas:

- Menores: 150 ptas.
- Adultos: 250 ptas.

—Bonos menores: 5 x 125 = 1.875 pesetas
30 x 150 = 4.500 pesetas.
60 x 100 = 6.000 pesetas.

—Bonos adultos: 15 x 200 = 3.000 pesetas.
30 x 150 = 4.500 pesetas.
60 x 100 = 6.000 pesetas.

Apartado 2. Tarifa de instalaciones deportivas:

Colectivos: Tasa de alquiler de las pistas o sección de pista por una hora:

—De lunes a viernes:

- a) Pista completa: sin luz, 1.210; con luz, 1.650.
- b) Sección pista: sin luz, 605; con luz, 825.

—Sábados, domingos y festivos:

- a) Pista completa: sin luz, 1.320; con luz, 1.760.
- b) Sección pista: sin luz, 770; con luz, 880.

Entrada individual: Por una hora.

—De lunes a viernes: sin luz, 110; con luz, 150.

—Sábados, domingos y festivos: sin luz, 140, con luz, 170.

Apartado 3. Pista de tenis: sin luz, 300; con luz, 500.

—Ordenanza reguladora de precio público de entrada de vehículos a través de las aceras y la reserva de vía pública para aparcamiento exclusivo, carga y descarga de mercancías de cualquier clase, dando nueva redacción a su artículo 5.º, en los siguientes términos:

5.º—Tarifa:

Se pagará al año por metro lineal o fracción:

En locales en que se encierren vehículos: en calles de 1.ª categoría, 2.500; de 2.ª, 1.500, y de 3.ª, 1.000.

Bullas a 12 de enero de 1994.—El Alcalde.

Número 893

ALHAMA DE MURCIA

Advertido error en la publicación del edicto número 893, aparecido en el "B.O.R.M." número 27, de fecha 3 de febrero de 1994, se rectifica en lo siguiente:

Donde dice: "..., aprobó los Pliegos de Condiciones económico-administrativas para la contratación de las obras siguientes."; debe decir: "..., aprobó los Pliego de Condiciones económico-administrativas para la contratación directa de las obras siguientes:".

Número 1278

TOTANA

EDICTO

El Alcalde de Totana,

Hace saber: Que habiendo solicitado en este Ayuntamiento don Ramón Segura Serrano, en representación de Tecsycon, S.L., licencia para establecer la actividad de café-bar, con emplazamiento en Plaza Balsa Vieja, bajo comercial, número 3, se abre plazo de información pública durante el periodo de diez días para que los interesados en el expediente puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Totana, 18 de octubre de 1993.—El Alcalde, Pedro Sánchez Hernández.

V. Otras disposiciones y anuncios

Número 1223

COMUNIDAD DE REGANTES RIEGOS MEDIOS DEL SEGURA

ARCHENA

CONVOCATORIA

Por la presente se convoca a Junta General Ordinaria a celebrar el próximo día 27 de febrero, a las 11 horas en primera convocatoria y a las 12 horas en segunda, de no existir quórum suficiente para la primera, en las Escuelas de los Gachopas, carretera de Archena a Mula, con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- 1.º Lectura del acta de la Junta anterior.
- 2.º Informe del Presidente.
- 3.º Cuentas de agua para riego y reparto de la misma.
- 4.º Cuentas de todas las obras realizadas en 1993, coste de dichas obras y reparto por tahúlla.
- 5.º Renovación del Sindicato y del Jurado de Riegos.
- 6.º Presupuesto para 1994.
- 7.º Ruegos y preguntas.

De las conclusiones y acuerdos adoptados, se levantará acta que se someterá a su aprobación en la propia Junta.

3 de febrero de 1994.—El Presidente.

Número 773

JUNTA DE GALICIA

Consejería de Ordenación del Territorial y Obras Públicas

Delegación provincial de Pontevedra

Jefatura provincial de Transportes

Notificación de denuncia PO-01432-0-93

Por la presente se notifica al denunciado, cuyas señas y último domicilio conocido que más abajo se señala, que se ha formulado contra el mismo la denuncia que se expresa. Por este motivo, con el número que arriba se indica, se incoó el correspondiente expediente sancionador que puede dar lugar a la sanción también expresada. Lo que se le noti-

fica, haciéndole saber el derecho que le asiste para alegar por escrito ante esta Jefatura provincial de Transportes de Pontevedra (Estación de Autobuses), lo que considere conveniente, aportando o proponiendo las pruebas que estime oportunas, dentro de los quince días hábiles siguientes a la publicación de la presente.

Denunciado: Alonso Freiria, Gumersindo.

Último domicilio conocido: José Mouliá, Edif. Arcos, 1.º C, 30800-Lorca.

Denunciante: Guardia Civil de Tráfico.

Fecha y hora de la denuncia: 25-8-93, 18,40 horas.

Lugar de la denuncia: Carretera PO-331. P.K. 10.

Vehículo matrícula: PO-9101-AC.

Hechos: Transportar 16.950 Kg. de arena, teniendo un PMA de 12.000 Kg.; exceso de 4.950 Kg. 41% sobre el PMA. Carece de tarjeta de transportes.

Precepto infringido: Art. 141B, 140C, 103 LOTT, 198B, 158 ROT.

Precepto sancionador: Art. 143 LOTT; 201 ROT.

Sanción: 420.000 pesetas.

Y para que conste y sirva de notificación al denunciado, de domicilio desconocido, expido, firmo y sello la presente en Pontevedra a 21 de diciembre de 1993.—El Jefe provincial, M.ª Cruz Tomé Navas.

Número 809

COMUNIDAD DE REGANTES DE BENABLÓN (EN FORMACIÓN)

Por medio del presente anuncio se pone en conocimiento del público en general que los proyectos de Ordenanzas y Reglamentos de esta Comunidad, aprobados en Junta General de fecha 18 de julio de 1993, se encontrarán depositados en la Secretaría del Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, durante el término de treinta días a partir del día 17 de febrero del presente año, para que puedan ser examinados por quienes tengan interés en ello.

Durante el mismo plazo, los interesados podrán formular cuantas reclamaciones estimen convenientes sobre los mencionados proyectos.

Caravaca de la Cruz a 26 de enero de 1994.—El Presidente de la Comisión, Joaquín Febrel Melgarejo.