



BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA

Depósito legal: MU-395/1982

JUEVES, 14 DE DICIEMBRE DE 1995

Número 287

Franqueo concertado número 29/5

SUMARIO

I. Comunidad Autónoma

2. Autoridades y personal

CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA

Decreto número 174/95, de 13 de diciembre, por el que se cesa a don José Fernández López como miembro del Consejo Asesor de RTVE en la Región de Murcia.

13171

Decreto número 175/95, de 13 de diciembre, por el que se nombra a don Eduardo Martínez Guillamón, miembro del Consejo Asesor de RTVE en la Región de Murcia.

13171

4. Anuncios

CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL Y OBRAS PÚBLICAS

Dirección General de Transportes y Comunicaciones

Notificación de denuncia.

13171

Anuncio de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, relativo a la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Lorca. Expte. 23/86 Planeamiento.

13172

III. Administración de Justicia

Primera Instancia e Instrucción número Dos de Molina de Segura. Autos 438/92-J.

13243

Primera Instancia e Instrucción número Uno de Totana. Sobreseimiento provisional de diligencias.

13244

Primera Instancia e Instrucción número Ocho de Cartagena. Autos 337/95.

13244

Primera Instancia número Siete de Murcia. Autos 57/91.

13244

Primera Instancia e Instrucción número Seis de Cartagena. Procedimiento 135/93.

13245

Primera Instancia número Uno de Murcia. Juicio 433/94.

13246

Primera Instancia número Cuatro de Murcia. Procedimiento 621/93.

13246

Sala de lo Contencioso Administrativo de Murcia. Recurso 2.047/95.

13247

IV. Administración Local

MURCIA. Consejo Municipal de Servicios Sociales. Relación número 1/95 de obligaciones incursas en prescripción.

13248

LAS TORRES DE COTILLAS. Notificación a deudores.

13248

TARIFAS

Suscripciones	Ptas.	4% IVA	Total	Números sueltos	Ptas.	4% IVA	Total
Anual	24.128	965	25.093	Corrientes	107	4	111
Aytos. y Juzgados	9.845	394	10.239	Atrasados año	135	5	140
Semestral	13.975	559	14.534	Años anteriores	171	7	178

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



Consejería de Presidencia
 Depósito Legal: MU-395/1982
 30010 - MURCIA

I. Comunidad Autónoma

2. Autoridades y personal

Consejería de Presidencia

17922 DECRETO n.º 174/95, de 13 de diciembre, por el que se cesa a don José Fernández López como miembro del Consejo Asesor de RTVE en la Región de Murcia.

Visto el artículo 7 de la Ley 4/1984, de 12 de noviembre, por el que se crea el Consejo Asesor de RTVE en la Región de Murcia, sobre las causas de cese en la condición de miembro del citado Consejo, de conformidad con la legislación vigente y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 1995,

DISPONGO:

Artículo único

Cesar a don José Fernández López como miembro del Consejo Asesor de RTVE en la Región de Murcia.

Disposición final

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Dado en Murcia a 13 de diciembre de 1995.— El Presidente en funciones, **Antonio Gómez Fayrén**.— El Consejero de Presidencia, **Juan Antonio Megías García**.

17921 DECRETO n.º 175/95, de 13 de diciembre, por el que se nombra a don Eduardo Martínez Guillamón, miembro del Consejo Asesor de RTVE en la Región de Murcia.

El artículo 6 de la Ley 4/1984, de 12 de noviembre, por la que se crea el Consejo Asesor de RTVE en la Región de Murcia, dispone que los miembros del citado órgano serán nombrados por el Consejo de Gobierno en cada legislatura, a propuesta de la Asamblea Regional.

Asimismo, el apartado 2 del citado artículo establece que si se produjeran vacantes en el Consejo Asesor durante la legislatura, por el tiempo que reste hasta su finalización, la Asamblea propondrá al candidato siguiente al último de los nombrados en la misma lista por la que se hubiera propuesto y nombrado el Consejero cuya vacante se ha producido.

De conformidad con lo expuesto, producida la vacante en el Consejo Asesor de RTVE en la Región de Murcia por cese de uno de sus miembros, a propuesta de la Mesa de la Asamblea Regional en su reunión de 13 de noviembre de 1995 y previo acuerdo del Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 1995,

DISPONGO:

Artículo único

Nombrar a don Eduardo Martínez Guillamón miembro del Consejo Asesor de RTVE en la Región de Murcia.

Disposición final

El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Dado en Murcia a 13 de diciembre de 1995.— El Presidente en funciones, **Antonio Gómez Fayrén**.— El Consejero de Presidencia, **Juan Antonio Megías García**.

4. Anuncios

Consejería de Política Territorial y Obras Públicas

Dirección General de Transportes y Comunicaciones

17726 NOTIFICACIÓN de denuncia.

Por la presente pongo en conocimiento de Cristalería La Torre, S.A. Laboral, que en virtud del expediente n.º S/1.429/1995, instruido por la Dirección General de Transportes y Puertos podría corresponderle una sanción de 50.000 pesetas por los siguientes hechos:

Hechos: Circular transportando carga útil desde Nonduermas hasta Blanca, careciendo de la correspondiente autorización de transporte.

Norma infringida: Artículo 141 B) L 16/87 y 198 B) R.D. 1.211/90.
Artículo 143 L. 16/87 y 201 R.D. 1.211/90.

Precepto sancionador: Artículo 143 Ley 16/87, 30-VII.

Naturaleza de la sanción: Grave.

Y para que conste y le sirva de notificación legal en los términos del artículo 59-4 de la Ley 30/92 de R.J.A.P. y P.A.C., al haber resultado desconocido en su domicilio Torre Los Córdoba, 4, Era Alta, o, en su caso, intentada sin efecto la notificación, se inserta la presente en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», haciendo saber al interesado que, dispone de un plazo de quince días para manifestar por escrito lo que a su derecho convenga aportando o proponiendo las pruebas de que, en su caso, intente valerse; computándose a partir del día siguiente al de la publicación de este edicto, en virtud del artículo 210 del Real Decreto 1.211/90, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

Murcia a 25 de octubre de 1995.— El Instructor, **Carmen Diges Mira**.

Consejería de Política Territorial y Obras Públicas

17701 ANUNCIO de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, relativo a la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Lorca. Expte. 23/86 Planeamiento.

De conformidad con lo previsto en la Ley 39/1994, de 30 de diciembre, por la que se modifica el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Lorca, aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia, el 15 de Enero de 1987 (Toma de Conocimiento del Texto Refundido por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 23 de noviembre de 1989 y Resolución de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial de 23 de marzo de 1990), así como de las modificaciones tramitadas con posterioridad, sobre dicha normativa.

NORMATIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, APROBADO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MURCIA, EL 15 DE ENERO DE 1987 (TOMA DE CONOCIMIENTO DEL TEXTO REFUNDIDO POR EL CONSEJO DE GOBIERNO DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1989)

Las correcciones a introducir en el Texto Normativo, de conformidad con la Resolución de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial de fecha 23 de marzo de 1990, de Toma de Conocimiento del Texto Refundido del P.G.O.U. son las siguientes:

1.- El cumplimiento de las condiciones señaladas en la Resolución de Aprobación Definitiva y la adecuación a la realidad física existente ha llevado a plantear una nueva ordenación viaria de la U.A.10.1, recogiendo como sistema general viario la servidumbre del Canal del Tránsito y reordenando la distribución de los espacios libres, con la necesaria ampliación de suelo para ubicar parte de éstos.

La propuesta aunque coherente con las determinaciones aprobadas, supone una modificación sustancial y debe someterse a trámite de exposición pública.

2.- En el apartado 5.1 de la Ordenanza 1 Casco (Art. 314) debe incorporarse el Estudio de Detalle Puente del Barrio, con la edificabilidad de 2 m²/m², y las condiciones que establezca el P.E.P.R.I. del Conjunto Histórico Artístico.

3.- En la zona 5.1 «Alamedas» se restringirán los usos de espectáculos, reunión y socio-cultural a los que se desarrollen al aire libre permitiéndose sólo las instalaciones provisionales imprescindibles.

Se respetará el carácter y trazado de las alamedas existentes y el uso peatonal de las nuevas, con respecto

del arbolado existente, sin perjuicio de la compatibilidad de tráfico excepcional.

4.- En la zona 9 «Especial» se recogerá la ordenación de los Planes Parciales del Ovalo y La Viña, aprobados y ya ejecutados.

5.- En la Pedanía de Almendricos, deberán definirse los espacios libres necesarios en la zona de ensanche, delimitándose en su caso polígonos de actuación para su gestión.

6.- Para el sector T.N.P., se señala una edificabilidad máxima de 0,06 m²/m² para uso residencial, destinándose el resto (0,04 m²/m²) hasta 0,1 m²/m² para instalaciones y alojamientos turísticos.

7.- Las áreas urbanas afectadas por la línea de máxima avenida, quedarán sujetos a informe preceptivo y vinculante de Confederación con anterioridad a cualquier autorización o licencia de edificación.

CAPITULO I

GENERALIDADES: AMBITO DE APLICACION, REVISION Y MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

Sección 1: Ambito de aplicación.

Art. 1.- El presente documento constituye la «Normativa Urbanística» integrante del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Lorca de acuerdo con el artículo 12.3.C de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido por Real Decreto 1.346/1976 de nueve de abril).

Art. 2.- La Normativa Urbanística determina el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo comprendido en el Municipio de Lorca, regula su uso y todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten o realicen, tanto públicas como privadas.

Art. 3.- 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.

Art. 4.- Como norma general y siempre que sobre un determinado tema existan limitaciones distintas, será efectiva la más restrictiva de ellas.

Art. 5.- Cuantas veces se hace alusión en la presente Normativa, en forma abreviada, a los textos legales o reglamentarios, que se indican a continuación, se hace referencia a las disposiciones que, asimismo, se expresan:

- T.R., a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido, Real Decreto 1.346/1976 de nueve de abril.

- Reglamento de Planeamiento, al Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2.159/1978 de veintitrés de junio.

- Reglamento de Gestión, al Reglamento de Gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 3.288/1978 de veinticinco de agosto.

- L.C., a la Ley de Carreteras, Ley 51/1974 de 19 de diciembre.

- Reglamento de Carreteras, al Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1.073/1977 de 8 de febrero.

- Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) al Plan General Municipal de Ordenación Urbana, del cual este documento forma parte.

Sección 2: Revisión del P.G.O.U.

Art. 6.- Se entiende por revisión del P.G.O.U., 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 o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

Art. 7.- La Corporación adoptará el acuerdo de revisión del P.G.O.U. cuando:

a) Se den las circunstancias de revisión señaladas por el propio Plan en el art. 10 de estas Normas.

b) El P.G.O.U. resulte sustancialmente afectado por determinaciones de una figura de planeamiento vinculante de ámbito nacional, supraprovincial, provincial o comarcal, que hagan necesaria tal revisión.

Art. 8.- El procedimiento de revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formación del P.G.O.U.

Art. 9.- Cuando las circunstancias lo exigieren, no estando en ninguno de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá solicitar del Consejero de Política Territorial y O.P. de la Comunidad Autónoma, el acuerdo de Revisión del P.G.O.U.

Art. 10.- Además de lo establecido con carácter general en los art. 47 y 48 del T.R. y concordantes del Reglamento de Planeamiento, procederá la revisión del P.G.O.U., cuando lo exija alguna necesidad de tipo dotacional que, a juicio de la Corporación, no pueda ser satisfecha dentro del presente Planeamiento ni por una modificación del mismo.

Sección 3: Modificación del P.G.O.U.

Art. 11.- La alteración de las determinaciones del P.G.O.U. cuando no queden incluidas dentro de las que se determinan en la Sección 2, como «Revisión», serán consideradas como modificaciones, aun cuando dicha altera-

ción lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Art. 12.- La modificación, de cualquiera de los elementos del P.G.O.U., se sujetará a las mismas disposiciones que su formulación.

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 citadas. Se estará además a lo dispuesto en el artículo 47.3 de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local y a la Ley 5/86 reguladora de la distribución de competencias, en cuanto a los órganos competentes y procedimiento.

Sección 4: Definiciones generales.

Art. 13.- Alineaciones anteriores al P.G.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

Art. 14.- Alineaciones oficiales.

Son las fijadas por el P.G.O.U. y las que fijen los Planes Parciales. Pueden ser exteriores e interiores.

Habida cuenta del grado de definición de la escala en la que se realiza la base cartográfica del P.G.O.U., en los casos en que el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

Art. 15.- Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde el extremo superior de la fachada a la rasante de la acera.

Art. 16.- Altura de planta.

Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Art. 17.- Altura de planta baja.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de la primera planta.

Art. 18.- Altura libre de planta.

Es la distancia vertical libre entre el pavimento y el techo.

Art. 19.- Coeficiente de edificabilidad.

Es el resultante de dividir la superficie o el volumen total edificable en un área entre la superficie de dicha área. Se expresa en metros cuadrados/metro cuadrado (m^2/m^2), o en metros cúbicos/metros cuadrados (m^3/m^2).

Art. 20.- Edificabilidad bruta.

Superficie o volumen edificable, obtenido por aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie total del área.

Art. 21.- Edificabilidad neta.

Superficie o volumen edificable, obtenido por aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela o solar edificable (total del área descontadas superficies destinadas a viales, espacios libres, cesiones obligatorias, etc., excepto, en un caso, el correspondiente al 10% del aprovechamiento medio).

Art. 22.- Fondo de edificación.

En edificación cerrada, es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones. Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

Art. 23.- Manzana.

Unidad de división convencional de superficie, delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o por espacios libres.

Art. 24.- Coeficiente de ocupación.

Relación de la proyección en planta de la edificación, incluidos los patios interiores, respecto a la superficie neta de la parcela. Se expresa en tanto por ciento (%).

Art. 25.- Parcelación.

División de un predio en otros más pequeños.

Art. 26.- Parcela mínima.

La menor superficie de parcela admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

Art. 27.- Patio interior.

Es aquel que se dispone en el interior de la edificación con fines de iluminación y ventilación.

Art. 28.- Patio de manzana.

Patio situado en el centro de la manzana, y con las características exigidas para que los paramentos que lo definen tengan la consideración de fachada, pudiendo considerarse exteriores las viviendas que recaigan sobre él.

Art. 29.- Polígono.

Unidad de ejecución que deberá reunir los requisitos exigidos en el artículo 117.2 del T.R.

Art. 30.- Rasantes actuales.

Son las correspondientes a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Art. 31.- Rasantes oficiales.

Son las definidas por los planes vigentes.

Art. 32.- Retranqueo adicional de fachada.

Distancia desde la alineación oficial a partir de la cual podrán o deberán según el caso, retirarse o situarse las construcciones o parte de ellas.

Art. 33.- Retranqueo interior.

Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela.

Art. 34.- Retranqueo por modificación de alineaciones.

Distancia entre las alineaciones actual y oficial, medida perpendicularmente a la segunda en cada punto de la fachada.

Art. 35.- Sector.

Unidad de planeamiento constituida por la superficie de terreno, delimitada por el P.G.O.U., para la redacción en ella de un Plan Parcial.

Art. 36.- Zona.

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios homogéneos en determinadas disposiciones del planeamiento.

Art. 37.- Sistemas generales.

Son elementos fundamentales en la configuración de la estructura de la ordenación del territorio. Son establecidos por el P.G.O.U. y los constituyen el conjunto de infraestructuras de comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario, que atienden al conjunto de la población del municipio y/o su zona de influencia.

Art. 38.- Sistemas sectoriales o particulares.

Son elementos de infraestructura y dotaciones que se prevén en los Planes Parciales o Unidades de Actuación, dependiendo de las características de las unidades de planeamiento.

CAPITULO II

CLASIFICACION DEL SUELO Y REGIMEN URBANISTICO

Sección 1: Régimen General.

Art. 39.- Las facultades del derecho de propiedad (art. 76 del T.R.) se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollen; y en su virtud por el P.G.O.U. con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

Sección 2: Clasificación del suelo.

Art. 40.- El término municipal de Lorca, se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

- Suelo urbano.

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

- Suelo no urbanizable, en sus diferentes categorías.

Art. 41.- El suelo urbano del municipio de Lorca comprende los terrenos así clasificados y delimitados en los planos de Ordenación del P.G.O.U., 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 determinado por el propio T. R. en su artículo 78 y por las determinaciones contenidas en los concordantes del Reglamento de Planeamiento.

Art. 42.- Constituye el suelo urbanizable los terrenos declarados por el presente documento como aptos para ser urbanizados y grafiados según esta clasificación en los planos de ordenación del P.G.O.U.

Art. 43.- Dentro de esta clasificación se establecen las siguientes categorías.

a) Suelo urbanizable programado, el constituido por los terrenos cuya urbanización debe ser desarrollada según el programa de actuación del presente P.G.O.U. y que ha de servir para la implantación de los nuevos asentamientos de población, de las infraestructuras, dotaciones a ellos afectos y de las actividades productoras.

b) 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.

Art. 44.- Constituyen el suelo no urbanizable, según se grafían en los planos de Ordenación de este P.G.O.U. los terrenos no incluidos en alguno de los tipos de suelo referidos en los dos artículos anteriores y los espacios afectados por protecciones especiales en razón de las consideraciones señaladas en el art. 24 b) del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO III

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Sección 1: Planeamiento Urbanístico.

Art. 45.- El planeamiento urbanístico dentro del Municipio, tenderá a desarrollar las previsiones del P.G.O.U. y se realizará a través de las figuras siguientes:

- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Programa de Actuación Urbanística.

Art. 46.- Las Entidades y Organismos que se propongan promover una actuación urbanística, podrá formular Avances de cualquier figura de Planeamiento que sirva de orientación a la redacción definitiva de éstas. Los particulares podrán formular solamente avances de la figura de planeamiento que se recogen en el artículo anterior.

Art. 47.- La ejecución de las obras necesarias para la preparación del suelo para su edificación se harán de

acuerdo con los artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento, mediante la redacción de los correspondientes Proyectos de urbanización.

Sección 2: Planes Parciales.

Art. 48.- Toda actuación o urbanización en terrenos clasificados como suelo urbanizable programado, requerirá previamente de la redacción de un Plan Parcial.

Art. 49.- Los Planes Parciales que desarrollen el P.G.O.U. se redactarán para la ordenación de un Sector o Sectores completos de los definidos en el propio Plan General, ajustándose a las Normas específicas contenidas en los apartados correspondientes.

La unidad mínima de Planeamiento Parcial será el Sector.

Sección 3: Planes Especiales.

Art. 50.- El presente P.G.O.U. señala los diferentes Planes Especiales en suelo clasificado como urbano a redactar, sus ámbitos y las determinaciones y directrices básicas que deben de cumplir, en coordinación con los objetivos fundamentales del P.G.O.U.

Art. 51.- Asimismo, los Sistemas Generales se definirán y programarán mediante esta figura de Planeamiento, con las determinaciones que señale el P.G.O.U.

Art. 52.- Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia y su coherencia con los objetivos generales del P.G.O.U., pueden redactarse otros Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos 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.

Art. 53.- Los Planes Especiales, se redactarán de acuerdo con los artículos 76 al 87 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 54. 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.

Sección 4: Estudios de Detalle.

Art. 55.- Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, en el marco de las determinaciones establecidas en el P.G.O.U. y Planes Parciales para completar alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes, teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por los artículos citados, no pudiendo en ningún caso realizarse apertura de viales ni variar las topologías previstas en el P.G.O.U.

Art. 56.- En ningún caso los Estudios de Detalle podrán ocasionar perjuicio, ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes, por lo que deberán razonarse suficientemente en este sentido.

Art. 57.- El Ayuntamiento podrá exigir discrecionalmente la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para regular la solicitud de una licencia de edificación en suelo urbano, si considera que la actuación es de suficiente envergadura, con las finalidades y condiciones establecidas en el art. 65 del Reglamento de Planeamiento.

Sección 5: Programas de Actuación Urbanística.

Art. 58.- La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará mediante Programas de Actuación Urbanística, cuya redacción y aprobación será preceptiva y previa a la homologación de esos terrenos como programados.

Art. 59.- Los Programas de Actuación Urbanística se atenderán a las disposiciones generales que se establecen en el art. 71 del Reglamento de Planeamiento y contendrán las determinaciones que se estipulan en el art. 72 del mismo texto legal.

Art. 60.- En cuanto a la unidad mínima de planeamiento a considerar en los Programas de Actuación Urbanística para el suelo urbanizable no programado así clasificado por el P.G.O.U., se estará a lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo 16.

Art. 61.- El Programa de Actuación Urbanística fijará el o los Planes Parciales que deberán desarrollarlo.

Art. 62.- Los P.A.U. contendrán como mínimo la documentación que se señala en el art. 74 del Reglamento de Planeamiento.

Sección 6: Parcelaciones urbanísticas y reparcelaciones.

Art. 63.- 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.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en suelo urbanizable sin que previamente haya sido aprobado el Plan Parcial del sector correspondiente. En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia.

Art. 64.- Serán indivisibles a estos efectos:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente Plan en suelo urbano y en el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable.

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 porción del exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Art. 65.- En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de los artículos que anteceden.

Art. 66.- Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Sección 7: Proyectos de Urbanización.

Art. 67.- Todos los Planes Parciales deberán ser desarrollados obligatoriamente con Proyectos de Urbanización como condición previa a la edificación.

Art. 68.- Los Proyectos de Urbanización comprenderán las obras de:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios en su caso.

c) Alcantarillado para la evacuación de las aguas pluviales y residuales y su depuración.

d) Distribución de energía eléctrica y Red de alumbrado público y red telefónica.

e) Jardinería en el sistema de espacios libres.

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

Art. 69.- Las características mínimas de los servicios anteriormente enumerados, se ajustarán a las Normas Generales correspondientes, incluidas en el capítulo 8 y a las particulares que le sean de aplicación.

Art. 70.- Los Proyectos de Urbanización que desarrollan las determinaciones de un Plan Parcial o Especial, tendrán como ámbito mínimo el de uno de los polígonos del Plan.

CAPITULO IV

NORMAS DE TRAMITACION

Sección 1: Normas generales de tramitación.

Art. 71.- En general, todos los proyectos urbanísticos, sujetos a licencia, tanto privados como públicos, que se pretendan realizar en el territorio del término municipal, se ajustarán 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 Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente de Lorca y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.

b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, visada por el 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 al 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

d) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del proyecto que sean exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

e) Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1/2.000 para actuaciones en suelo urbano y 1/5.000 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.

h) Cualquier modificación de un instrumento de planeamiento aprobado definitivamente, se ajustará a lo dispuesto en el artículo 49 del T.R.

Art. 72.- Trámites específicamente regulados.

Los trámites para los que se fijan normas específicas se agrupan en:

- a) Información Urbanística.
- b) Tramitación de Planes Parciales.
- c) Tramitación de Planes Especiales.
- d) Tramitación de Estudios de Detalle.
- e) Tramitación de Proyectos de Urbanización.
- f) Expedientes de Reparcelación.
- g) Licencias de parcelación.
- h) Licencias de obras.
- i) Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

Art. 73.- 1. Los actos sujetos a previa licencia, tanto de iniciativa pública como privada, son los enumera-

dos en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones del T.R. y las figuras de planeamiento vigentes, según establecen los artículos 178.3 de la Ley del Suelo y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Sección 2: Información urbanística.

Art. 74.- Conforme el 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 por los administrados u otros Organismo 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. Las consultas del Documento se realizarán según el procedimiento señalado en el artículo 164.3 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 75.- Las copias de planos o documentos del planeamiento oficial se solicitarán por escrito y serán facilitadas por la Corporación Municipal.

Art. 76.- La información por escrito sobre cualquier circunstancia del planeamiento oficial o del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, se solicitará por escrito, acompañando los documentos necesarios para identificar la finca, polígono 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 55.2 del T.R. Esta información urbanística no será vinculante, a los efectos de la obtención de la licencia, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar.

Art. 77.- 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, polígono o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos.

Sección 3: Tramitación de Planes Parciales.

Art. 78.- Las Entidades y Organismos y en general todo administrado podrá formular Avances de Plan, que sirvan de orientación a la redacción de los Planes.

Art. 79.- El avance de Planes Parciales se presentará acompañado de un plano a escala mínima 1/2.000, 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.

Art. 80.- La aprobación del Avance por la Corporación, sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la ordenación definitiva.

Art. 81.- La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 127 al 130 y 132 al 143 del Reglamento de Planeamiento.

Art. 82.- 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.

Art. 83.- La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de conformidad con el art. 5 del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de Octubre, previo informe del Director Regional de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda.

Art. 84.- Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, cumplirán además el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento.

Sección 4: Tramitación de Planes Especiales.

Art. 85.- Los Planes Especiales que desarrollen determinaciones contenidas en el P.G.O.U. 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.

Art. 86.- Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán ser promovidos por los particulares.

Art. 87.- La tramitación de los Planes Especiales se regirá por lo dispuesto en los artículos 147 y 148 del Reglamento de Planeamiento.

Sección 5: Tramitación de Estudios de Detalle

Art. 88.- La tramitación de los Estudios de Detalle, se regirá por lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

Sección 6: Tramitación de Proyecto de Urbanización.

Art. 89.- Los Proyectos de Urbanización serán redactados de oficio por el Ayuntamiento o en su caso, por el propietario o Junta en el sistema de compensación.

Art. 90.- Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas para los Planes Parciales.

Sección 7: Expedientes de reparcelación.

Art. 91.- El expediente de reparcelación se iniciará cuando se apruebe definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación según señala el artículo 77.2 del Reglamento de Gestión. 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 del polígono de acuerdo con los artículos 80 y 81 del Reglamento de Gestión.

Art. 92.- La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación 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.

Art. 93.- El Proyecto constará de los documentos especificados en los artículos 82 a 84 del Reglamento de Gestión, suscritos por facultativos legalmente autorizados.

Art. 94.- La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y obras, en el ámbito del polígono o unidad de actuación, 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 las mismas que hubiera de ser rectificado, 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.

Art. 95.- La iniciación del expediente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, y se notificará individualizadamente a los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación.

Art. 96.- 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.

Sección 8: Licencias de parcelación.

Art. 97.- Las solicitudes de licencias de parcelación que regula el T.R. en su artículo 96 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.

Sección 9: Licencias de obras.

Art. 98.- La licencia municipal se concederá acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar, deberá obligatoriamente estar siempre en la obra a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio o por el Servicio de Inspección de la Comunidad Autónoma.

Art. 99.- Obras de Urbanización.

1. El interesado, tras aprobarse el Proyecto de Urbanización, está obligado a notificar oficialmente, con ocho días de anticipación, el comienzo de las obras, de-

biendo 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 las revisiones de precios ya indicados en el mismo.

Art. 100.- Obras de nueva planta, ampliación o reforma.

1.- Es necesario que el terreno tenga la calificación de solar, conforme a los requisitos establecidos en el artículo 82 del T.R.

2.- La documentación que acompañará a esta solicitud se compondrá de los ejemplares de proyectos exigidos por el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.- Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura por alojar instalaciones específicas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, o por cualquier otra causa, deberán ajustarse al artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

4.- 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 la denegación de la licencia.

Art. 101.- Obras de vaciado.

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

Art. 102.- Obras de derribo y apeos.

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, firmado 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 con-

sistan 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.

Art. 103.- Obras viarias.

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

Sección 10: Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.

Art. 104.- 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.

Art. 105.- 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.

Art. 106.- Si la edificación de un inmueble se destina específicamente a establecimientos de características determinadas, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, será requisito previo a la concesión de licencia de obras la correspondiente autorización de apertura.

Sección 11: Cédula urbanística.

Art. 107.- La cédula urbanística es un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca del término municipal en relación con los planes de ordenación vigentes.

Art. 108.- El Ayuntamiento podrá crear el documento denominado cédula urbanística.

Art. 109.- La solicitud de la cédula urbanística 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.

Art. 110.- La cédula urbanística hará referencia a las circunstancias urbanísticas especificadas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento.

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

CAPITULO V**INFRACCIONES, FISCALIZACION Y RESPONSABILIDADES****Sección 1: Ineficacia de alineaciones y licencias.**

Art. 111.- Las alineaciones y rasantes deberán 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 aquélla 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 justos los motivos de la incomparecencia.

Art. 112.- Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicadas. Transcurridos éste sin haber sido solicitada la licencia de construcción quedarán caducadas.

Art. 113.- Cualquier modificación del P.G.O.U. dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

Art. 114.- 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 periodo superior al expresado, podrán quedar sin vigencia y eficacia previa de declaración de caducidad. No obstante, puede ser prorrogado este plazo, por un periodo máximo igual al enunciado siempre que el interesado formule solicitud al efecto y ésta sea aceptada.

Art. 115.- Se consideran infracciones urbanísticas las obras, instalaciones o actividades que se realicen sin licencia o en contra de las condiciones fijadas en la misma.

Art. 116.- En los casos en que sea otorgada una licencia no acorde con las disposiciones vigentes, ésta podrá ser anulada, con suspensión o demolición de las obras, siguiendo el procedimiento dispuesto en los artículos 186, 187, 188, del T.R. y preceptos concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como lo dispuesto en el artículo 34 la Ley 12/86 sobre medidas de protección de la legalidad urbanística de la Región de Murcia.

Sección 2: Inspección de obras.

Art. 117.- Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Técnicos o Autoridades Municipales la licencia correspondiente y una copia oficial del proyecto autorizado.

Asimismo, deberá figurar en lugar visible desde la vía pública un cartel en el que figure nombre de proyectos, contratista y técnicos directores de la obra junto con la fecha de concesión de la licencia.

Art. 118.- En las obras de nueva planta, ampliación y reforma será preceptiva la inspección por el Servicio Municipal correspondiente en las fases siguientes:

- En su primer replanteo.

- A la mitad del plazo previsto para su terminación.
- Cuando esté finalizada la obra.

Para 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 etapas. La inspección será realizada en un plazo no superior a ocho días.

Art. 119.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, podrán en cualquier momento, efectuarse inspecciones por los servicios municipales correspondientes.

Art. 120.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, podrán en cualquier momento, efectuarse inspecciones por los servicios municipales correspondientes.

Art. 120.- Como resultado de la inspección de los servicios correspondientes se podrán suspender, total o parcialmente, las obras por los órganos competentes con arreglo a las disposiciones legales vigentes.

Sección 3: Inspección de urbanizaciones.

Art. 121.- 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.

Art. 122.- La inspección urbanística será ejercida preceptivamente por los Servicios Municipales en los siguientes periodos:

- En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.
- A los tres meses de comenzadas.
- 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.

Art. 123.- Los Servicios Técnicos podrán exigir todas las pruebas y comprobaciones técnicas de las diferentes unidades de obra y la verificación del funcionamiento de todas las instalaciones (en la forma que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones).

Art. 124.- 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 comprobasen que no se ajustan al proyecto aprobado o que se han ejecutado sin las debidas garantías técnicas.

Sección 4: Responsabilidades.

Art. 125.- 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.

Art. 126.- Todo técnico, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes normas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Art. 127.- De las infracciones urbanísticas, serán responsables:

a) Los promotores de actos de edificación o usos del suelo que constituyan infracción urbanística. Asimismo los que incumplan las obligaciones que les afectan en cuanto a ejecución de obras de urbanización o conservación de las mismas.

b) En los casos de los actos administrativos que supongan infracción de la legalidad urbanística, aquellos que los hubieren dispuesto o acordado sin informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable. En su caso, serán responsables los técnicos al servicio de la Administración que hubieren informado favorablemente con dolo o negligencia grave.

c) La entidad o autoridad obligada a la ejecución de los actos o acuerdos en materia de disciplina urbanística, que no adopten las medidas de suspensión y de restablecimiento del orden jurídico infringido y la realidad física alterada, previstas en la Ley 12/86 sobre medidas de protección de la legalidad urbanística de la Región de Murcia.

Además de los enumerados anteriormente, serán responsables:

a) En materia de parcelación el propietario de los terrenos, el constructor, si lo hubiere, y los técnicos directores de las obras.

b) En materia de edificaciones el constructor y los técnicos directores de las obras.

c) En materia de uso del suelo y de las edificaciones, el titular de la actividad y el director de la instalación.

d) En cuanto a los restantes actos sujetos a licencia, el propietario de los terrenos donde se realicen y la persona o empresa que realice materialmente los actos objeto del expediente.

CAPITULO VI

RUINAS

Sección 1: Declaración.

Art. 128.- La declaración de ruina de un edificio corresponde a la Comisión Municipal de Gobierno en los siguientes casos:

- Daño no reparable por medios normales.

- Coste de reparación superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o de las plantas afectadas.

- Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

Los anteriores supuestos no serán de aplicación en el caso de bienes catalogados conforme el artículo 25 del T.R. ni de los declarados Monumentos Históricos-Artísticos.

Art. 129.-

1. No será considerada razón urbanística que aconseje la demolición el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación.

2. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad y no a su estado de conservación.

Art. 130.- Por razones de precaución la Alcaldía-Presidencia podrá decretar el desalojo provisional u otras medidas respecto a la habitabilidad del inmueble, que no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

Sección 2: Procedimiento.

Art. 131.- Los expedientes de ruina se tramitarán de acuerdo con el art. 183 del T.R. y 18 siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 132.-

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 transcurridos 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 Municipal 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 que transcurra 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 Municipal 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.

Art. 133.- 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 finca que pudiere ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de Técnico Municipal, en que se señala la conveniencia de iniciar este tipo de expediente.

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

Art. 134.- 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, sin que sea precisa la previa audiencia de los interesados.

El régimen de recursos será el expresado en el apartado 7 del art. 132, sin perjuicio de que se ejecuten inmediatamente las medidas de seguridad acordadas sobre desalojo y demolición de la finca.

CAPITULO VII

NORMAS GENERALES DE LAS OBRAS

Sección 1: Obras en edificios fuera de ordenación.

Art. 135.- De acuerdo con los artículos 60 y 62 del T.R. en los edificios o instalaciones construidas antes de la aprobación del Plan General o Parcial y que resultaran disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene y conservación del inmueble con las excepciones contempladas por el artículo siguiente.

Art. 136.- Las edificaciones anteriores a este P.G.O.U. que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en las presentes normas en cuanto a altura máxima, alineaciones interiores, ocupación de parcela, condiciones estéticas, higiénico-sanitarias, etc., siempre que no estuviera prevista su expropiación o demolición en el plazo de 15 años, podrán ser objeto de obras de reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas o higiénicas, así como modificación de su uso siempre que el nuevo responda a lo permitido en Ordenanzas. No se permitirá sin embargo, obras que supongan aumento de volumen, excepto en instalaciones industriales con más de 5 empleados e inmuebles dedicados a los usos socio-cultural, docente, asistencial y sanitario; en estos casos se permite con carácter transitorio un aumento de volumen equivalente al 20% del actual.

Art. 137.- Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales.

b) Las ubicadas en suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes.

c) Las situadas en el ámbito de Planes Especiales que requieran su demolición.

Sección 2: Obras de conservación y reforma.

Art. 138.-

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

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

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de 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 ruinosos 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.

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.

Sección 3: Derribos y apeos.

Art. 139.-

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

3. 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.

Art. 140.-

1. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de aquélla con el conocimiento del colindante acompañando la documentación necesaria.

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

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.

Sección 4: Vallas, construcciones provisionales, maquinaria e instalaciones auxiliares.

Art. 141.-

1. En toda obra de nueva planta, derribo o 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 0,40 metros, para permitir el paso de peatones.

2. Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a 0,80 m. los técnicos municipales podrán autorizar medidas de carácter extraordinario.

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

4. 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 una cuerda o palanque con un operario que advierta el peligro. Si las características del tránsito lo aconseja podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. 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.

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

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

Art. 142.-

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalen en las Ordenanzas respectivas. De no existir regulación específica, se exigirá un cercado permanente de dos metros de altura, ejecutado de forma que asegure su solidez y conservación en buen estado.

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

3. El cerramiento 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.

Art. 143.- 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 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 estas últimas.

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.

Art. 144.- La maquinaria e instalaciones auxiliares de las obras habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento.

CAPITULO VIII

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Sección 1: Régimen urbanístico.

Art. 145.- Los terrenos calificados como suelo urbano no podrán ser edificados hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, según lo dispuesto en el artículo 82 del T.R., y cumplan las condiciones específicas fijadas en la presente Normativa.

Art. 146.- En suelo urbanizable programado, en tanto se apruebe el Plan Parcial y Proyecto de Reparcación del Polígono respectivo y la parcela adquiera, previa

o simultáneamente (en este caso con la prestación de las garantías precisas) la condición de solar, en ejecución del Proyecto de Urbanización correspondiente, no podrá realizarse ningún tipo de edificación, salvo las de carácter provisional previstas en el artículo 58.2 del T.R.

Asimismo, no se podrán destinar los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señala el P.G.O.U.

Art. 147.- En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en el Plan General.

b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la finca y se ajusten a las normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de las Obras Públicas. Podrán autorizarse, sin embargo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social así como edificios aislados destinados a vivienda familiar cuando no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, en cuyo caso habrá de seguirse necesariamente el procedimiento previsto en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión.

Art. 148.- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las mismas limitaciones establecidas para el suelo urbanizable no programado.

Art. 149.- Las construcciones levantadas con anterioridad a la aprobación definitiva de este P.G.O.U., y que resultaren disconformes con él, serán consideradas fuera de ordenación y les serán de aplicación lo estipulado en la Sección 1 del capítulo 7 de las presentes normas.

Sección 2: Tipos básicos de edificación.

Art. 150.- Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

a) Residencial multifamiliar en manzana cerrada, en dos categorías:

- Con patio central.
- Densa.

b) Residencial multifamiliar abierta.

c) Residencial unifamiliar en tres categorías:

- Aislada.
- Agrupada.
- Entre medianerías.

d) Industrial con dos categorías:

- Aislada.

- Entre medianerías.

e) Dotacional con dos categorías:

- Aislada.
- Entre medianerías.

Art. 151.- Manzana cerrada con patio central, es aquella en la que por la limitación de fondos máximos de edificación resulta un espacio interior no edificable. Cuando dicho espacio tenga unas dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 15 metros, tendrá la consideración de patio de manzana a los efectos señalados en el artículo 207.

Tendrá, asimismo, consideración de manzana cerrada aquella que teniendo un patio de las características señaladas en el párrafo anterior, presente aberturas en toda o parte de la altura de la edificación de anchura inferior a un décimo de la longitud de cada lado y en no más de la mitad de los lados de la manzana.

Manzana cerrada densa es aquella en que se ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores que deberán cumplir lo establecido en el artículo 180 (ordenanzas de volumen). Estos patios no tendrán la consideración de espacio exterior a los efectos del artículo 207.

Art. 152.- Edificación abierta.

1. Es aquella constituida por cuerpos de edificación, alineados o no con las vías públicas, teniendo todos sus frentes la condición de fachada.

2. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La distancia entre bloques de una misma parcela será igual o mayor que la altura del más alto.

Cuando los paramentos enfrentados sean muros ciegos o sólo con huecos de servicios, esta distancia podrá reducirse en un 30%, con un mínimo de 4,50 metros.

b) Podrán adosarse edificaciones siempre que tenga idéntico tratamiento compositivo y de materiales y que las uniones provoquen quiebros en la composición de la planta del conjunto, no pudiendo producirse fachadas rectas de más de 100 m.

Art. 153.- Vivienda unifamiliar es aquella destinada a alojamientos de una célula familiar con acceso directo e independiente a la vía pública.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar aislada, con todas sus fachadas exentas y retranqueadas de los linderos de parcela.

b) Vivienda unifamiliar adosada, con al menos un testero unido a otra vivienda unifamiliar contigua.

c) Vivienda unifamiliar entre medianerías.

Art. 154.- Edificación industrial es aquella de tipo usual en las instalaciones industriales, de almacenaje o agropecuarias. Se distinguen dos categorías:

- Aisladas.
- Entre medianerías.

Art. 155.- Edificación dotacional es aquella destinada a edificios públicos y de equipamiento de todo tipo. Se distinguen dos categorías:

- Aisladas.
- Entre medianerías.

Art. 156.- El P.G.O.U. definirá en los planos de Ordenación a escala 1:2000 alineaciones y alturas en aquellas zonas en que diseña la trama urbana, sin que la edificación se ajuste necesariamente a alguno de los tipos enunciados anteriormente.

Art. 157.- El Ayuntamiento no podrá autorizar otras tipologías edificatorias sin tramitar el oportuno expediente de modificación de Plan General.

Sección 3: Condiciones de los edificios.

Art. 158.- En todo edificio o instalación de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico.

A este respecto, deberán cumplir las Normas NBE-CPI-8 2 (Condiciones de protección contra incendios en los edificios); NBE-CA-81 (Condiciones acústicas de la edificación), con las modificaciones establecidas en el R.D. 2115/82 y la NBE-CT-79 (Condiciones de aislamiento térmico de los edificios), o las que modifiquen o sustituyan a éstas en su momento.

Asimismo, será de aplicación la ordenanza de incendios que se adjunta como anejo A.

Art. 159.- Todo edificio deberá cumplir las Normas Sismorresistentes debiendo los proyectos especificar el grado sísmico aplicable. Se prohíben las prácticas perjudiciales a estos efectos como las llamadas «estructuras mixtas» con pilares de hormigón y jácenas de perfiles laminados de acero.

Por otra parte se deberán cumplir las determinaciones del Dto. Ley 2.508/75 de 18-12-75 sobre prevención de daños por avenidas en las posibles edificaciones en las proximidades de los cauces públicos.

Art. 160.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 250 litros diarios por habitante.

Art. 161.- Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

Art. 162.- Las aguas pluviales y las fecales procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas conforme señalan las disposiciones vigentes.

Art. 163.- Se prohíben los trituradores de basura con vertido a la red de alcantarillado.

Art. 164.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directos por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Art. 165.- La zona de acceso al inmueble tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros.

El hueco de entrada no tendrá menos de 1.30 m. de luz.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercios o industria en los portales de las fincas.

Art. 166.- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga alguna planta a 12,00 m. o más sobre la rasante de la calle. Los vestíbulos de desembarco de ascensores deberán tener acceso directo o a través de un corredor al núcleo de escaleras del edificio.

Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Art. 167.-

1. Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

2. En las edificaciones hasta cuatro plantas se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios. La superficie en planta de éstos será superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 1,10 metros.

3. En edificios de más de cuatro plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con huecos de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja cuando ésta sea comercial.

Art. 168.- Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, depósitos de combustibles, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, vibraciones, etc.

Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, para las instalaciones de calefacción central siempre que no afecten a los espacios libres de uso público.

Art. 169.- Todo edificios dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño y retretes.

Art. 170.- Se permitirán chimeneas de ventilación en cuartos de baño, locales de calefacción, basuras, aire acondicionado, escaleras, despensas y garajes.

Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros.

Deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otros sistemas de ventilación con las suficientes garantías técnicas.

Art. 171.- Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Art. 172.- Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que el corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 173.- Será obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determinan en esta Normativa para cada uso.

Cuando el número de plazas venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de éste el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos a la misma.

Se entenderán por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 metros con acceso libre suficiente para vehículos que podrá estar en el interior de edificios o en espacios descubiertos dentro de la parcela.

Los proyectos recogerán en su caso, la imposibilidad de cumplimiento de esta norma, cuando dicha circunstancia se produzca. En estos casos, de imposibilidad técnica, no será obligatoria la reserva de plazas de garaje en función del artículo 219.

Art. 174.- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

CAPÍTULO IX

ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN

Sección 1: Disposiciones generales.

Art. 175.- El objeto de la presente ordenanza es el establecimiento de las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier solar o edificación así como la forma de medir y aplicar tales limitaciones.

Art. 176.- Para la correcta aplicación de las presentes ordenanzas, se estará a las definiciones de conceptos contenidas en el capítulo I, sección 4 de esta Normativa.

Art. 177.- Con independencia de lo establecido en estas Ordenanzas Generales deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central o Autonómica.

Sección 2: Fondos de edificación y patios.

Art. 178.- El fondo máximo edificable en edificación cerrada a partir de la primera planta será de 17 m. Extendiéndose esta limitación a la planta baja cuando ésta se destine a uso residencial, excepto en casos especiales que se señalan en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 179.- Las únicas construcciones admitidas en los patios de planta baja son las destinadas a garaje-aparcamiento cuya cubierta permita, al menos, en un 50% de su superficie una capa de tierra para ajardinamiento de espesor suficiente y cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoye en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de la calle y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

Art. 180.- En los patios de luces a los que abran estancias, dormitorios y cocinas, deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a un tercio de la altura mayor que recaiga a dicho patio y no inferior a 3,00 metros.

La distancia de cualquier hueco, medida sobre la perpendicular a éste, al paramento de enfrente no será inferior a un quinto de la altura de dicho paramento ni menor de 3,00 m.

Art. 181.- Cuando se constituyan patios interiores mancomunados para alcanzar las dimensiones mínimas habrá de constituirse, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, un derecho de servidumbre que no se podrá cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

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

Se permite la separación de estos patios con un muro cuya altura no sea superior a 2 m. sobre la rasante del patio más alto.

Art. 182.- En ningún caso se podrán cubrir los patios de luces, y todos ellos deberán tener acceso.

Art. 183.- Se considerarán patios abiertos aquellos que por lo menos uno de sus lados se abra a fachada exterior, considerándose espacio abierto a efectos del art. 207.

Su profundidad medida perpendicularmente al plano abierto no será superior a la anchura de éste cuando den estancias o dormitorios, ni superior al doble cuando no den estancias o dormitorios.

Art. 184.- En los casos en que las caras contiguas de cualquier patio formen un ángulo inferior a 30, se dispondrán chaflanes normales a la bisectriz y cuya longitud

no será superior a 4 metros ni inferior a 2. La superficie comprendida entre el chaflán, y el vértice agudo será computable a efectos de edificabilidad.

Sección 3: Alineaciones y retranqueos.

Art. 185.- En los casos en los que se fijen alineaciones de fachada, las construcciones sólo podrán sobresalir de ésta con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas Generales.

Art. 186.- En las zonas cuya ordenanza fije retranqueos de fachada obligatorios, ninguna construcción y en ningún caso (incluso aparcamientos subterráneos y rampas de acceso a los mismos), podrá ocupar la faja de retranqueo. En caso de ser ajardinados la plantación y conservación será a cargo de los propietarios. Asimismo, en las zonas cuya ordenanza fije además retranqueos obligatorios a otros límites, sólo podrán ocupar las fajas de retranqueos aquellas construcciones destinadas a rampas de acceso a sótanos o semisótanos, quedando expresamente prohibido su ocupación con éstos.

Sección 4: Vuelos: Cuerpos cerrados, balcones, cornisas y aleros.

Art. 187.- Los vuelos, se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio, se retirarán como mínimo 1,20 metros del eje de la medianería, quedando siempre comprendidos dentro del plano que pasa por el eje de la medianería y forma 45 con el plano de la fachada.

Los cuerpos volados de la edificación ya sean abiertos o cerrados, no se permitirán a menos de 3,60 metros sobre la rasante de la acera y tendrán un vuelo máximo que no supere en ningún caso 0,80 m.

El entrante máximo de terrazas no podrá ser superior a 2 metros cuando se abran a ellas habitaciones vivideras.

Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 30 centímetros sobre la línea de vuelo.

No se autorizarán vuelos en la fachada posterior de las edificaciones a partir de la profundidad máxima edificable.

En calles de ancho inferior a 8 metros los vuelos serán menos del 10% del ancho de la calle.

Art. 188.- Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., no sobresaldrán más de 5 centímetros.

Las marquesinas podrán construirse a partir de 2,60 metros sobre la rasante de la acera y no superarán las tres cuartas partes del ancho de la acera ni el décimo del ancho de la calle.

Sección 5: Alturas.

Art. 189.- Para cada clasificación de suelo y cada zona, la documentación del P.G.O.U. determina la altura de la edificación mediante el número máximo de plantas

permitidas. Se admite la posibilidad de ejecutar una planta menos de la máximas permitidas.

1. La relación entre número de plantas y ancho de calle será la siguiente (salvo las excepciones que se señalan en los correspondientes planos y ordenanzas).

Ancho calle en metros	N.º máximo de plantas
Menos de 6	2 (baja+1 planta)
De 6 a 8	3 (baja+2 plantas)
De 8 a 12	4 (baja+3 plantas)
Más de 12	5 (baja+4 plantas)

2. El número de plantas expresado en planos o en las correspondientes Ordenanzas se entenderá fijo, permitiéndose no obstante una planta menos.

3. La altura total de las edificaciones se limita, además de en función del número máximo de plantas autorizadas, a las distancias verticales máximas y mínimas que señala el cuadro siguiente, y que se adoptarán en base a uniformar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes.

N.º de Plantas	Máxima	Mínima
	Distancia vertical	Distancia vertical
1	3,80	3,50
2	6,70	6,35
3	9,60	9,20
4	12,50	12,05
5	15,40	14,90
6	18,30	17,75
7	21,20	20,60
8	24,10	23,45

Art. 190.-

1. La distancia vertical y número de plantas, en manzana cerrada se medirá a partir de la rasante de la acera en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a 20 m. Si sobrepasa, se tomarán a los 10 m. del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción cada 20 m. como máximo.

Cuando por aplicación de la anterior disposición queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

2. La edificación en manzana cerrada no sobresaldrá de los planos trazados a 45 con la horizontal desde las líneas de coronación máximas permitidas en todas las fachadas.

3. En las casas de esquina, se tomará la altura correspondiente al lado en que ésta sea mayor, pudiendo conservarse la altura con un fondo no superior al fondo máximo autorizado.

4. Cuando por aplicación de las reglas anteriores aparezcan medianerías que excedan en dos o más plantas de las máximas permitidas al edificio contiguo, deberán retranquearse aquéllas, a partir de la segunda en exceso

un mínimo de 3 m. de forma que puedan abrirse huecos tratándose del mismo modo que las fachadas principales.

Art. 191.-

1. La altura máxima en edificación abierta deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada, y se medirá a partir de la cota del terreno natural en dicho punto, con las excepciones señaladas en el punto siguiente.

2. No será computada dentro del número máximo permitido las que estén por debajo de la de acceso, siempre que estén dedicadas a garaje-aparcamiento, cuartos de instalaciones y de basuras del propio edificio o trasteros y siempre que la distancia desde la cara inferior del forjado de techo a la rasante del terreno tomada en el punto medio de cualquiera de los lados del edificio de longitud mayor de 10 m., sea igual o menor de 1,00 m.; no pudiendo exceder esta distancia de 1,50 en el punto más desfavorable.

Art. 192.-

1. La distancia vertical y número de plantas en viviendas unifamiliares, se medirán a partir de la rasante de la acera o del terreno natural en la vertical del punto medio de la línea de la fachada de entrada de cada módulo de vivienda.

2. No se computará dentro del número máximo de plantas permitido la que, dedicada a garaje, aparcamiento o cuarto de instalaciones, tenga la cara inferior del forjado de techo a una distancia menor o igual a 1,00 metros de la rasante del terreno o acera, tomada en el punto medio de la fachada de cada módulo de vivienda. Si, cumpliendo esta disposición, y por existir diferencia de cotas entre las rasantes del terreno tomadas en el punto medio de las fachadas anterior y posterior de cada módulo de vivienda, la planta en cuestión fuera accesible desde la fachada de cota de terreno más baja y siempre que la altura libre de aquélla no sea superior a 2,20 m., no será tampoco computable dentro del número máximo de plantas permitido.

Art. 193.-

1. Por encima de la altura máxima permitida se admiten solamente los casetones de cajas de escaleras, cuartos para maquinaria de instalaciones y chimeneas, siempre que no excedan en más de 3,70 m. de la altura permitida. Estas estarán inscritas dentro del plano de 45 desde la altura máxima y, en edificación abierta, la superficie total no excederá del 20% de la proyección total en planta del edificio, con un máximo de 20 m².

2. Quedan expresamente prohibidos los áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida

Sección 6: Sótanos, semisótanos y entreplantas.

Art. 194.-

1. Se entiende por semisótano el local en el que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de 0,80 m., de la rasante de la calle en el punto más desfavorable; deberá disponer de una superficie de iluminación y ventilación natural igual a 1/12 de la superficie en planta.

2. Los locales que, situados por debajo de la rasante no cumplan la condición anterior, serán considerados sótanos.

Art. 195.- La altura libre de sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a 2,20 m.

Art. 196.- En semisótano se autorizarán usos de exposiciones, talleres artesanos, laboratorios fotográficos y similares, quedando expresamente prohibidos los de vivienda y actividades que puedan ser consideradas molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Art. 197.- No se autorizan las entreplantas.

Sección 7: Edificabilidad.

Art. 198.- En la medición de la edificabilidad han de incluirse los cuerpos volados y los sótanos o semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las instalaciones propias y para uso exclusivo del edificio. Las terrazas computarán por el total de su superficie en el caso de hallarse cerradas por tres de sus caras y por la mitad en los demás casos.

Art. 199.- La edificabilidad neta se considerará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales, para las parcelas y manzanas. La edificabilidad bruta para los instrumentos de planeamiento previstos en el P.G.O.U. se mide sobre la totalidad de los terrenos comprendidos en la delimitación del mismo.

La edificabilidad se expresará siempre en m²/m².

CAPITULO X

ORDENANZAS GENERALES DE USO

Sección 1: Generalidades.

Art. 200.- Clasificación de usos.

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, se consideran los siguientes usos:

- Uso residencial.
- Uso de Garaje-Aparcamiento.
- Uso Agropecuario.
- Uso Industrial.
- Uso de Oficinas.
- Uso Comercial.
- Uso Espectáculos y Salas de Reunión.
- Uso Socio-cultural, Docente y Asistencial.
- Uso Sanitario.
- Uso Deportivo.
- Uso Religioso.
- Uso de esparcimiento en zonas libres.

Art. 201.- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que sean compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las Ordenanzas de uso y en las de zona.

Art. 202.- Plazas de aparcamiento.

Cuando no se dicten normas específicas al respecto se entenderá obligatoria la creación del número mínimo de plazas interiores de aparcamiento que se establezcan según los diferentes usos:

- Uso residencial
- Una por cada vivienda unifamiliar.
- Una por cada vivienda en edificios de vivienda colectiva con más de cinco viviendas.
- Una por apartamento.
- Una por habitación en establecimientos hoteleros.
- Uso de garaje-aparcamiento: En talleres, una por cada 25 m².
- Uso industrial : Una por cada 3 empleados
- Uso oficinas : Una por cada 75 m² de edificación destinada a este uso.

Uso comercial : Una por cada 100 m² de edificación destinada a venta al público.

- Uso espectáculos y salas de reunión : Una por cada 10 espectadores.

- Uso socio-cultural, docente y asistencial : En centros de educación preescolar y primera y segunda enseñanza, una por cada 20 alumnos; en centros de enseñanza superior una por cada 10 alumnos; en los de más locales destinados a este uso, una por cada 100 m² edificados.

En usos residenciales, una por cada cinco residentes.

- Uso sanitario: Una por cada 5 plazas hospitalarias en la categoría 1 a que hace referencia el artículo 271 o por cada 50 m² construidos en el resto.

- Uso deportivo: Una por cada 10 espectadores.

- Uso religioso: Una por cada 50 m² construidos en lugares destinados al culto público.

Además del margen de tolerancia contemplado en el punto 4 del artículo 219 y de la excepcionalidad que supone el párrafo 4 del artículo 173, queda prohibida la edificación de garajes, y, por tanto, excluidos de las obligaciones impuestas por este artículo 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.

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.

Art. 203.- Obras en edificios existentes. Sólo se permiten obras de reforma y ampliación en las fincas o locales cuando estén dedicados o se destinen a «usos permitidos» por la Ordenanza correspondiente.

Sección 2: Uso residencial.**Art. 204.- Definición.**

Es el correspondiente a edificios o partes de un edificio destinado a vivienda de familias o personas, con excepción de los de carácter docente o asistencial.

Art. 205.- Clases.

Se definen las siguientes clases:

A.- Vivienda.

B.- Apartamentos.

C.- Establecimientos hoteleros y residencias colectivas.

Art. 206.- Categorías de vivienda.

Se distinguen las siguientes categorías de vivienda:

1) Viviendas unifamiliar, aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

2) Edificio colectivo de viviendas o vivienda colectiva, constituido por varias viviendas con uno o varios accesos desde la vía pública comunes a aquéllas.

Art. 207.- Condiciones de las viviendas.

1. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

2. Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose por tal la que tenga al menos dos habitaciones con huecos a una calle, plaza, patio de manzana o espacio libre.

3. La longitud mínima de fachada, a los efectos indicados en el punto anterior, será de 5 m. para viviendas unifamiliares y 6 m. para las ubicadas en edificios de vivienda colectiva.

Art. 208.- Programa mínimo de viviendas.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un retrete y ducha.

Art. 209.- Dimensiones.

1. Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.

2. El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 10 metros cuadrados.

3. La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados.

4. Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, ésta no será menor de 14 metros cuadrados.

5. El retrete con ducha habrá de tener 1,50 metros cuadrados, como mínimo. El retrete sin ducha, 1 metro cuadrado.

6. La anchura mínima de pasillos será de 0,80 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo, 1 metro.

Art. 210.- Cocinas.

Las cocinas han de ser independientes de los retretes y no servirán de paso entre éstos y los dormitorios. Los dormitorios no abrirán directamente a aquéllas. Dispondrán al menos de una pila fregadero y tendrán una salida de humos o gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

Art. 211.- 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 y garajes fuera del recinto de la vivienda.

Art. 212.- Escaleras.

1. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,00 metro.

2. No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio.

Art. 213.- Aparatos elevadores.

Cuando, de acuerdo con lo establecido en el artículo 166, deban instalarse ascensores, el número de éstos será de uno por cada 20 viviendas o fracción.

Art. 214.- Condiciones generales de los apartamentos y establecimientos hoteleros.

Los edificios habrán de cumplir las condiciones que la legislación específica dicte para cada tipo de uso y las de carácter general señaladas en estas Ordenanzas para las viviendas en lo referente a dimensiones mínimas de dormitorios, cuartos de aseo, escalera y aparatos elevadores.

Se entienden incluidos en este uso general todos los de carácter complementario que estén al servicio o en dependencia con el principal.

Art. 215.- Programa de los apartamentos.

1. Cada apartamento puede concentrar su programa mínimo en dos habitaciones independientes: una de uso múltiple para estar-comedor, dormitorio y pequeña cocina susceptible de ser independizada mediante un cerramiento móvil y con un mínimo de 1,80 m. de frente; y otra para ducha, lavabo y retrete. En tal caso, la superficie útil mínima de la habitación de uso común no podrá ser inferior a 18 m².

2. El programa máximo estará compuesto por vestíbulo, estar-comedor, cocina, un dormitorio y un baño, con una superficie máxima de 70 m² a partir de la cual será considerado como vivienda familiar.

3. El edificio deberá además estar dotado de los servicios domésticos comunes de conserjería, limpieza y recogida de basuras.

Art. 216.- Categorías de establecimientos hoteleros y residencias colectivas. Se establecen las siguientes:

1) Sin limitación de número de habitaciones ni de superficie total edificada.

2) De 25 a 50 habitaciones o superficie total edificada entre 625 y 1.250 m².

3) De 10 a 25 habitaciones o superficie total edificada entre 250 y 625 m².

4) Hasta 10 habitaciones o 250 m² de superficie total edificada.

Sección 3: Usos de Garaje-aparcamiento y servicios de automóvil.**Art. 217.- Definición.**

1. Se denomina «Garaje-aparcamiento» a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches, excepto los locales de exposición con capacidad inferior a 10 vehículos.

2. A los efectos de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por «Estación de servicio» toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

3. Se consideran «Talleres del automóvil» los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Art. 218.- Clasificación.

Se dividen en las siguientes categorías:

1) Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2) Garaje-aparcamiento una planta baja, semisótanos y sótanos.

3) Garaje-aparcamiento parcela en interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4) Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

5) Garaje-aparcamiento en manzana completa.

6) Estaciones de servicio.

7) Talleres del automóvil.

8) Servicio público de transportes (viajeros y mercancías).

Art. 219.- Condiciones.

1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán ajustarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas 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 adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no releva a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

3. Los garajes-aparcamientos, 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.

4. En aquellos solares 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 posibles sea superior a 38 m²/plaza, 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 a que obliga el artículo 202 y que se llevaría a efecto por la construcción de una segunda planta de sótano.

Art. 220.- Garaje-aparcamientos. Categorías 1 a 5 y 8.

Los garajes-aparcamientos en estas categorías se sujetarán, además, a las prescripciones contenidas en los artículos siguientes, que por sus características les sean de aplicación.

Art. 221. Accesos.

1. Se prohíbe el acceso directo rodado por las vías

rápidas o de tráfico intenso, excepto los de categoría 1, 2 y 3, cuando la parcela no pueda tener acceso por otra vía.

2. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de 2,80 metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados el ancho mínimo del acceso será de 2,70, 3,60 ó 4,50 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 metros, respectivamente.

3. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos 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.

4. En los garajes-aparcamientos entre de 2.000 y 6.000 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 6.000 metros cuadrados deberá existir accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

5. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 2,70 metros, con el sobrecancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medio también en el eje, será superior a 5,40 metros.

6. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 5,40 metros.

7. Se autorizará la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

Art. 222.- Plazas de aparcamiento.

Cada plaza de aparcamiento tendrá como 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 20 metros cuadrados por coche.

En garajes-aparcamiento en categorías 2 y 5 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.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso 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.

Art. 223.- Altura en garajes-aparcamiento.

Se admite una altura libre mínima de 2,10 metros en cualquier punto.

Art. 224.- Aseos.

1. Los garajes-aparcamientos públicos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo. Los de 2.000 a 6.000 metros cuadrados dispondrán de dos retretes con lavabo. Y los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción.

Art. 225.- Escalera.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro para garajes-aparcamientos de hasta 6.000 metros cuadrados y superior a 1,30 metros en los de mayor superficie.

Art. 226.- 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, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes 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, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos traseros 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 destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

5. Los garajes-aparcamientos en patios de manzana serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita, al menos en un 50 por 100 de su superficie, una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie piramidal que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles y con vértice en el punto más bajo de dicho perímetro.

6.- Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

7.- En los espacios libres de la edificación abierta, el garaje-aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a la misma rasante que la del terreno circundante.

8.- No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública. No obstante, cuando el retranqueo sea obligatorio y no afecte a la alineación de la vía pública, podrá ocuparse el subsuelo en una superficie igual a la edificación ocupada en planta, pudiendo quedar desplazada dicha ocupación respecto de la edificación.

Art. 227.- 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 CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación. Estos detectores no serán obligatorios si el garaje está ubicado por encima de la rasante y tiene como mínimo un tercio de la superficie al descubierto.

Se hará con patios o chimeneas, exclusivos para este uso, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 metro la altura máxima permitida por la Ordenanza de cada zona. 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 Industrias y Actividades, y su instalación no transmitirá ruidos de nivel superior a 15 Db medidos en la forma prevista en el art. 241. 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.

Art. 228.- Desagües.

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas.

Art. 229.- Establecimientos anexos a los garajes-aparcamientos.

Se permitirán la instalación de talleres anejos a garajes-aparcamiento en los grados permitidos en la correspondiente Ordenanza. Quedan expresamente prohibidas las instalaciones de prueba de motores y surtidores de

combustible en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

Art. 230.- Prescripciones de explotación.

1. Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento, en las estaciones de servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros al efecto.

2. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores, siempre que el punto de inflamación de aquéllos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

3. No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

4. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

5. Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales y de almacenes.

6. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos.

Art. 231.- Categoría 6 - Estaciones de servicio:

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 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 el artículo 232.

c) No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

Art. 232.- Categoría 7 - Talleres del Automóvil.

Se establecen los siguientes grados:

Grado 1. Talleres de todo tipo, excepto de chapa y pintura, radicados en bajos de edificios de vivienda, con las siguientes limitaciones:

- Superficie máxima construida: 200 m².

- Potencia máxima instalada: 10 CV.

Grado 2.- Talleres de todo tipo, excepto de chapa y pintura, radicados en edificios exclusivos, entre medianerías en zonas residenciales, con las siguientes limitaciones:

- Superficie máxima construida: 500 m²

- Potencia máxima instalada: 50 CV.

Grado 3. Talleres de todo tipo, incluso los de chapa y pintura, en edificios exclusivos y exentos radicados en áreas residenciales, con las siguientes limitaciones:

- Superficie máxima construida: 1.000 m².

- Potencia máxima instalada 50 CV.

Grado 4. Talleres de todo tipo, incluso los de chapa y pintura, en edificios radicados en áreas industriales, sin limitación de superficie y potencia instalada.

Además de las condiciones señaladas en las presentes Ordenanzas y 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 en para los garajes- aparcamientos en estas Ordenanzas. No sobrepasarán el nivel de ruido previsto para las industrias en la situación correspondientes (B,C,D o E).

b) Deberán tener acceso a calle de ancho mínimo de 6 m. en los de Grado 1; 9 m. en los de Grado 2; 12 m. en los de Grado 3 y 15 m. en los de Grado 4.

Art. 233.- Categoría 8 - Servicio público de transporte.

1. Corresponde esta categoría a las estaciones de servicio público de transporte de mercancías y de viajeros.

2. Además de las disposiciones legales y condiciones que se establezcan en las presentes ordenanzas para garajes en función de la superficies construidas cumplirán las siguientes:

a) Se atenderán a lo prescrito para Industrias en situación D.

b) Las operaciones de carga y descarga de mercancías y viajeros se efectuarán en los espacios expresamente habilitados para su función dentro de los locales o recintos acotados, no pudiendo éstos ocupar las secciones de vía pública reservadas para el tránsito de vehículos.

Art. 234.- Depósitos de vehículos usados.

1. El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

2. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes. Se tendrá en cuenta en su localización, la influencia que puedan tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones mínimas de higiene, y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado, y no serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

Análogos condicionantes afectarán a almacenes de carbón, chatarrería o cualquier otra instalación análoga.

Sección 4: Uso Agropecuario.

Art. 235.- Definición. Es el correspondiente a las explotaciones dedicadas a la agricultura y la ganadería.

Art. 236.- Clasificación. Se consideran a estos efectos las siguientes categorías:

1) Establos hasta dos cabezas de ganado mayor o 10 cabezas de ganado menor.

2) Establos hasta 6 cabezas de ganado mayor o 25 de ganado menor.

3) Establos de más de 6 cabezas de ganado mayor o de 25 de menor.

4) Locales de almacenaje de productos agrícolas: silos, graneros, etc. hasta 100 m² o 350 m³.

Art. 237.- En los casos en que, en función de la economía tradicional de la zona se permita la compatibilidad de uso agropecuario en grado 1, 2 ó 3, con el de vivienda, se deberán cumplir, en orden a la salubridad, las siguientes normas básicas.

a) No se permitirá que los locales de uso ganadero tengan comunicación directa con la vivienda y sus accesos, serán por tanto independientes y separados un mínimo de 3 metros.

b) Los huecos de ventilación del local de uso ganadero no podrán abrirse a vías públicas.

Sección 5: Uso industrial.

Art. 238.- En 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 de dichos productos.

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 distribuciones, exceptuando los almacenes de venta directa al público o los anejos a comercial y oficinas.

Art. 239.- Dentro del uso industrial, se establecen las siguientes categorías:

- 1.- Artesana.
- 2.- Pequeña o taller.
- 3.- Ligera.
- 4.- Pesada.
- 5.- Agropecuaria.
- 6.- Almacenaje.

Art. 240.- A efectos de incompatibilidad de uso industrial, se establecen de acuerdo con el emplazamiento relativo de la vivienda y la industria las siguientes situaciones:

A - En edificio de vivienda en planta de piso.

B - En edificio de vivienda, en planta baja o anexo a vivienda unifamiliar.

C - En edificios industriales en zonas de uso residencial exento.

D - En edificios industriales en zonas de uso residencial entre medianerías.

E - En edificios en zona de uso industrial.

Art. 241.- En el cuadro adjunto se fijan las condiciones de compatibilidad y los límites máximos de potencia, superficie y nivel sonoro para cada categoría y situación consideradas.

TIPO DE INDUSTRIA

	ARTESANA	PEQUEÑA O TALLER	LIGERA	PESADA	AGROPECUARIA	PESQUERA
A) Edificio de vivienda planta piso.	5 CV 50 M ² 40 Db	No autoriz.	No autoriz	No autoriz.	No autoriz	No autoriz.
B) Edificio de vivienda en planta baja o anexo viv.unifamiliar	10 CV 200 m ² 40 Db	15 CV 200 m ² 40 Db	No autoriz.	No autoriz.	No autoriz.	100 CV 200 m ² 40 Db
C) Edificio industrial en zona residencial entre medianerías		50 CV 500 m ² 45 Db	25 CV 45 Db	No autoriz.	No autoriz.	50 CV 500 m ² 45 Db
D) Edificio industrial en zona residencial exento			100 CV 1.000 m ² 50 Db	No autoriz.	No autoriz.	100 CV 1.000 m ² 50 Db
E) Edificio industrial en zona industrial			S.limi. S.limi. 60 Db Potencia Superf. Nivel sonoro	S.limi. S.limi. 60 Db Potencia Superf. Nivel sonoro	S.limi. S.limi. 60 Db Potencia Superf. Nivel sonoro	S.limi. S.limi. 60Db. Potencia Superf. Nivel sonoro

La medición del nivel sonoro se efectuará en la parte exterior de la fachada o medianería más desfavorable. Asimismo, en horas nocturnas, el nivel sonoro admisible será, expresado en porcentaje del máximo autorizado, el siguiente:

Situación A.....	0%
Situación B.....	50%
Situación C.....	40%
Situación D.....	30%
Situación E.....	100%

Las pequeñas industrias de embutidos, una de las bases de la economía local, se considerarán como «artesanas» permitiéndose aun cuando sobrepasen en un 20% los parámetros fijados para las mismas. No se permiten en situación A.

Las industrias del tipo ARTESANA Y PEQUEÑA O TALLER, en situación B, podrán sobrepasar la limitación de 200 m² hasta un máximo de 400 m² siempre que se justifique por el tipo de instalación.

Art. 242.- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior las actividades clasificadas como insalubres, nocivas y peligrosas en el Reglamento de Actividades M.I.N. o P. no podrán instalarse a menos de 2.000 metros del núcleo de población más próximo, o de zonas calificadas como residenciales o de equipamiento en el presente P.G.O.U.

Art. 243.- El Ayuntamiento deberá otorgar la concesión de licencias para la instalación, apertura y funcionamiento de cualquier clase de industria así como la comprobación y vigilancia del cumplimiento de la normativa vigente, sin perjuicio de otras intervenciones de Organismos competentes.

Art. 244.- 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 del Trabajo y las condiciones que se establecen en la presente normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

Art. 245.- Las industrias de superficie superior a 150 metros cuadrados no podrán tener acceso directo desde las vías de tráfico rápido e intenso.

Art. 246.- La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, siempre que los destinados a usos complementarios (oficinas, venta y exposición, etc.) no sobrepasen 15% del total en superficie.

Art. 247.- 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.

Art. 248.- Las escaleras y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de un metro.

Art. 249.- Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los ma-

teriales 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.

Art. 250.- 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.

Art. 251.- Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a un proceso de depuración adecuado, que cumpla las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como las de las Ordenanzas Municipales y otras disposiciones de aplicación.

Art. 252.- Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpiezas Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Sección 6: Uso de Oficina.

Art. 253.- Definición.

Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas o burocráticas y, en general, a las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado.

Art. 254.- Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

1.- Edificios de uso exclusivo y grandes oficinas en edificios no exclusivos, excepto los dedicados parcialmente a vivienda, de más de 2.000 m² de superficie total, suma de todas las plantas.

2.- Edificios de uso exclusivo y oficinas en edificios no exclusivos, (no de viviendas) con superficie total comprendida entre 500 m² y 2.000 m².

3.- Locales de oficina con superficie total inferior a 500 m² en plantas semisótano, baja y primera.

4.- Oficinas profesionales anejas a vivienda del titular.

Art. 255.- Condiciones.

1.- En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1 metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

2.- Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior,

estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de 1 metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 metros.

3.- En los restantes pisos, la altura de los locales de oficina será la que se fije en las Ordenanzas Generales.

4.- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

5.- 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 permitirá la iluminación artificial e instalación de acondicionamiento de aire, debiendo en tal caso someterse los locales a la revisión municipal antes de su apertura y en cualquier momento.

6.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

7.- En edificios de oficinas de categoría 1 y 2, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros; en las categorías 3, el ancho será de 1 metro.

8.- En las oficinas profesionales de categoría 4 se cumplirán además las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

Sección 7: Uso Comercial.

Art. 256.- Definición.

Es el correspondiente a edificios o locales de servicio público destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de éstas. Comprende también los establecimientos mixtos con industria no insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

Art. 257.- Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.- Mercados de Abastos.

2.- Edificios comerciales en más del 60% de la superficie edificada sobre rasante o con más de 2.000 m² construidos totales, siendo el resto del uso del edificio distinto del de vivienda.

3.- Locales comerciales en edificios de vivienda, ocupando primer sótano, planta baja y primera o que, rebasando estas condiciones, no lleguen a las especificadas en la categoría anterior.

4.- Locales comerciales en planta baja de edificios de vivienda con tolerancia de almacén en sótano.

Art. 258.- Condiciones generales.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2.- 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 de salida.

3.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las Ordenanzas Generales y Específicas de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de 3 metros respectivamente.

4.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1 metro, a excepción de los de 1 categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

5.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

6.- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos y Galerías de Alimentación, 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.

7.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, 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 correctorias, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

8.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

9.- En categorías 1 y 2 y en los locales de categorías 3 y 4 con más de 1.000 m² construidos, dispondrán dentro de la parcela de un recinto para carga y descarga de vehículos de suministro y reparto de un mínimo de 25 m² por cada 1.000 m² construidos.

Art. 259.- Condiciones específicas.

1.- Los de 1 categoría, Mercados de Abastos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento de acuerdo con su propio Reglamento y, en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos en los que se podrá admitir el uso de estacionamiento público de automóviles.

2.- Los de 2 y 3 categorías que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local al inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15 por 100 de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15 por 100 podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por ciento obligatorio. En los locales que dispongan de luz y ventilación artificial, de acuerdo con las prescripciones que se determinan en la condición 7 del art. 279, no son obligatorias las aberturas de contacto.

3.- Los de 2 y 3 categorías que se establezcan en planta primera o semisótano 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 1,90 metros y una meseta de 1 metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente.

Sección 8: Uso espectáculos y salas de reunión.

Art. 260.- Definición.

Corresponde este uso a los edificios o recintos destinados al público con fines de cultura, recreo o relación social.

Art. 261.- Clases.

Se clasifican en las siguientes clases:

Clase A - Teatros, Auditorios, Pabellones y Ferias de Exposición en edificios cubiertos.

Clase B - Casinos de Juego, Salas de Fiestas y discotecas, boleras, academias de baile, cafés, bares, restaurantes y tabernas en edificios cubiertos.

Clase C - Parques de Atracciones, Plazas de Toros y todos los usos anteriores al aire libre.

Art. 262.- Para cada clase, se establecen las siguientes categorías:

1.- Edificios exentos.

2.- Edificios independientes entre medianerías.

3.- Edificios con otros usos diferentes del de vivienda.

4.- En edificios con uso de vivienda.

Art. 263.- Para cada categoría, se establecen los siguientes grados:

Grado 1.- Superficie construida superior a 5.000 m² construidos o capacidad superior a 1.000 espectadores.

Grado 2.- Superficie construida entre 5.000 m² y 2.500 m² o capacidad entre 500 y 1.000 espectadores.

Grado 3.- Superficie construida entre 2.500 m² y 1.000 m² o capacidad entre 500 y 200 espectadores.

Grado 4.- Superficie construida entre 1.000 m² y 500 m² o capacidad entre 200 y 100 espectadores.

Grado 5.- Superficie construida menor de 500 m² o menos de 100 espectadores.

Art. 264.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Sección 9: Uso Sociocultural, Docente y Asistencial.

Art. 265.- Definición.

Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza en todos sus grados; centros asistenciales no sanitarios ni residenciales y centros cívicos y socio-culturales, de cualquier ámbito, públicos o privados.

Art. 266.- Clases.

Se clasifican en las siguientes clases:

A) Centros Docentes en todos sus niveles educativos; centros de Enseñanza especial y profesional.

B) Centros Culturales no docentes, museos, bibliotecas y salas de exposiciones.

C) Centros Socio-culturales y de barrio; Clubs y Hogares de Ancianos; Guarderías Infantiles; Sedes de Asociaciones culturales, etc.

Art. 267.- Categorías.

Dentro de cada clase, se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1.- Edificios exentos.

Categoría 2.- Edificios independientes entre medianerías.

Categoría 3.- En edificios con otros usos diferentes del de vivienda.

Categoría 4.- En edificios con uso de vivienda.

Art. 268.- Grados. Para cada categoría, se establecen los siguientes grados:

Grado 1.- Superficie construida superior a 1.000 m² o capacidad superior a 360 alumnos.

Grado 2.- Superficie construida entre 1.000 m² y 500 m² o capacidad entre 360 y 160 alumnos.

Grado 3.- Superficie construida entre 500 m² y 250 m² o capacidad entre 160 y 80 alumnos.

Grado 4.- Superficie construida menor de 250 m² o menos de 80 alumnos.

Art. 269.- Condiciones.

Además de las que fijen las disposiciones vigentes, cumplirán las que sean de aplicación según las presentes Ordenanzas en función de las actividades que en cada recinto se den (espectáculos y salas de reunión, oficinas, etc.).

Sección 10: Uso Sanitario.

Art. 270.- Definición.

Corresponde a los edificios o locales destinados al tratamiento preventivo y médico de la población, en régimen interno o externo, ya sea asistencia pública o privada.

Art. 271.- Categorías.

Se clasifican en las categorías siguientes:

1.- Hospitales y Sanatorios con capacidad superior a 100 camas o para el tratamiento de enfermedades infecciosas, en edificios independientes.

2) Hospitales o Sanatorios para enfermedades no infecciosas, con capacidad entre 100 y 20 camas, en edificios independientes.

3.- Ambulatorios, Consultorios, Dispensarios y Clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con capacidad inferior a 20 camas, en edificios independientes.

4.- Ambulatorios, Consultorios, Dispensarios y Clínicas sin hospitalización de enfermos, en planta primera, baja o semisótano de edificios destinados a otros usos principales.

Art. 272.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Sección 11: Uso Deportivo.

Art. 273.- Definición.

Comprende los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y del deporte.

Art. 274.- Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

1) Campos de Deportes y Complejos Polideportivos con más de 5.000 espectadores.

2) Campos de Deportes y Complejos Polideportivos entre 5.000 y 500 espectadores.

3) Campos de Deportes y Complejos Polideportivos con menos de 500 espectadores.

4) Campos y pistas deportivas y complejos polideportivos de carácter público, sin espectadores.

5) Campos de Deportes de carácter privado, sin espectadores, anejos a otros usos (viviendas, colegios, hoteles, industrias, residencias, etc.).

Art. 275.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Sección 12: Uso Religioso.

Art. 276.- Definición.

Corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado y residencias de comunidades religiosas o clero secular de las iglesias.

Art. 277.- Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

1) Conventos, residencias y seminarios religiosos.

2) Centros parroquiales, templos, capillas y oratorios destinados al culto público.

3) Capillas y oratorios destinados al culto privado.

Art. 278.- Condiciones.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

Sección 13: Uso de esparcimiento en zonas libres.

Art. 279.- Definición.

Comprende los espacios al aire libre que, con independencia del régimen jurídico y urbanístico a ellos asociados, sean soporte de actividades recreativas o simplemente contemplativas y en los que predomine el tratamiento con texturas vegetales.

Art. 280.- Clases.

Se establecen las siguientes clases:

1) Parques urbanos.

2) Jardines.

3) Áreas de juego y recreo de niños.

4) Zonas de estancia al aire libre.

Art. 281.- Situaciones.

Para cada una de las anteriores clases se definen las siguientes situaciones:

1) De uso público.

2) De uso comunitario, vinculados a la propiedad de las fincas a que pertenecen y de utilización por los miembros de las respectivas comunidades de propietarios.

3) De uso privado.

Art. 282.- Parques urbanos.

1. Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres arbolados que se mantengan fundamentalmente en estado natural y, en general, los sistemas generales de espacios verdes.

2. Son compatibles en este uso, los siguientes con las limitaciones que se especifican:

a) Vivienda. Cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para vigilancia en la zona, se permite una vivienda en cada 10 Has. de parque, con una superficie máxima construida de 120 m² y una plaza de aparcamiento.

b) Comercial. Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas refrescantes y tabacos con una superficie máxima construida de 10 m².

c) Oficinas. Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al servicio propio del parque, con una superficie máxima construida de 100 m².

d) Espectáculos y salas de reunión: En categoría C, siempre que la superficie total ocupada por el conjunto de las instalaciones, estén integradas o dispersas, no excedan del 10% de la superficie total del parque y de las 10 plazas para espectadores por Ha.

e) Uso socio-cultural, docente y asistencial. En categoría B, siempre que el conjunto de las instalaciones, estén éstas integradas o dispersas, no excedan del 5% de la superficie total del parque y que la edificabilidad máxima sea de 0,01 m²/m².

f) Uso sanitario. Se prohíbe en todas las categorías especificadas en el artículo 292 si bien se permite un puesto de socorro con superficie máxima de 50 m².

g) Uso deportivo. En categoría 4, con una superficie máxima del 10% de la total del parque. En esta superficie no se computarán las franjas reservadas a circuitos de cross, pistas vista, etc.

h) Instalaciones de servicio. Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y estufas, servicios de aseo y casetas de guarda.

i) Otras categorías del uso esparcimiento. Son compatibles con el uso de parque urbano las demás categorías del uso esparcimiento: jardines, áreas de juego y recreo de niños y zonas de estancia al aire libre.

3.- Los usos compatibles con el de parque urbano se entienden que han de ser de carácter público y sus servicios explotados, bien por Organismo Públicos o por concesión administrativa. El conjunto de estos usos con excepción de las categorías 2, 3 y 4 del correspondiente al uso de esparcimiento en zonas libres, no podrá ocupar una superficie mayor del 20% de la total del parque.

4.- Dotación. Los parques urbanos dispondrán de las redes de infraestructura (alumbrado público, red de agua red de riego y drenajes), servicios de aseo, casetas de guarda y almacenaje y mobiliario necesarios para su correcto uso y mantenimiento; las edificaciones para alojar dichas instalaciones deberán tratarse de forma armónica con el medio natural en el que estén radicadas.

Art. 283.- Jardines.

1. Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres arbolados en los que predominen las texturas blandas de suelo tapizadas de verde, setos, macizos de flores, etc. y que por estar integrados dentro del tejido urbano y fundidas con las áreas residenciales, industriales de equipamiento, tienen un carácter marcadamente diferenciado con respecto a los parques. Pertenecen a esta categoría, entre otros, los espacios verdes libres de dotación obligatoria en el suelo urbanizable programado.

2. Son compatibles con este uso, los siguientes con las limitaciones que se especifican:

a) Comercial: Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores, plantas y tabacos con una superficie máxima construida de 10 m² para cada puesto.

b) Espectáculos y salas de reunión: Pequeños auditorios al aire libre con capacidad no superior a 250 espectadores y quioscos de música, quioscos de bebidas con superficie construida no superior a 10 m².

c) Uso socio-cultural, docente y asistencial: Pequeños quioscos-bibliotecas de superficie construida inferior a 225 m² construidos.

d) Uso deportivo: En categoría 4.

e) Instalaciones de servicio: Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y estufas y servicios de aseo.

f) Otras categorías del uso esparcimiento: Son compatibles con esta categoría las categorías 3 y 4 del uso de esparcimiento en zonas libres.

El conjunto de los usos compatibles con esta categoría excepto los que se incluyen en el apartado f) no podrán ocupar más del 20% de la superficie total del parque.

3. Dotación. Los jardines 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.

Art. 284.- Areas de juego y recreo de niños.

1. Quedan comprendidos en esta categoría los espacios libres acondicionados para el recreo de niños.

2. Son compatibles con este uso la instalación de pequeños quioscos de superficie construida máxima de 10 m² dedicados a la venta de artículos para niños y fácilmente desmontables. No podrán instalarse en proporción mayor de un quiosco por cada 1.000 m² o fracción de superficie dedicada a juegos.

Estas áreas podrán estar integradas dentro de parques o jardines y de zonas de estancia al aire libre.

3. Deberán estar dotados de elementos fijos adecuados a la función que han de desempeñar, así como de texturas de suelo blandas y de un área especialmente dedicada a los menores de 4 años con fosó de arena de río.

4. No podrán estar ubicados en zonas peligrosas con relación al tráfico rodado; cuando uno o varios lados de la superficie reservadas a zona de juego y recreo de niños lindan con calzadas o con aceras de menos de 6 m. de ancho, deberán disponerse de barreras de protección adecuadas.

Art. 285.- Zonas de estancia al aire libre.

1. Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres de uso exclusivamente peatonal, aptos para la estancia de personas en reposo situados en áreas de remanso del tráfico peatonal o rodado y que no puedan ser incluidos dentro de las anteriores categorías.

2. Sólo podrán implantarse quioscos de bebidas, periódicos, venta de artículos para niños, etc., siempre que sean desmontables y, en general, los permitidos en las aceras del sistema viario.

El Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter eventual las construcciones desmontables para la instalación de mercadillos, guñol, teatro al aire libre, espectáculos de luz y sonido, etc., siempre que el recinto tenga dimensiones adecuadas. Bajo concesión municipal se permite la instalación de terrazas de bar estacionales.

3. Además de la propia para el sistema viario, estarán dotadas de los elementos del mobiliario urbano necesarios para su correcto uso y mantenimiento: farolas, bancos, papeleras, etc.

CAPITULO XI

ORDENANZAS ESTETICAS

Sección 1: Generalidades.

Art. 286.- El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento mediante la aplicación de las Ordenanzas en vigor.

Art. 287.- Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta los casetones de escaleras y ascensores. En todo caso las cubiertas de estos cuerpos se tratarán en todo, como las del edificio.

Art. 288.- 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.

Art. 289.- Los patios de servicio (lavaderos, tenderos, etc.) que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía o cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

Art. 290.- Los elementos que sobresalgan de la altura deberán quedar integrados en el diseño y composición del edificio, en caso contrario deberán quedar ocultos de forma no sean visibles desde ninguna vivienda, calle o patio de manzana.

Art. 291.- La Corporación Municipal y la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán acordar la aplicación de las regulaciones anteriores, a cualquier edificación ya existente que esté en contraposición notoria con las condiciones en estas disposiciones estéticas.

Sección 2: Elementos ocultos.

Art. 292.- Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, podrán suspenderse las obras en virtud de las competencias de los órganos correspondientes, y si fueran de interés, iniciar la revisión de la licencia otorgada.

Art. 293.- En los casos en que hace referencia el art. anterior sera precisa para la reanudación de las obras, licencia especial del Ayuntamiento. Si la naturaleza de los hallazgos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación.

Art. 294.- Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

CAPITULO XII

NORMAS ESPECIFICAS DE ELEMENTOS CATALOGADOS Y DE EDIFICIOS CON USO DOTACIONAL

Sección 1: Generalidades.

Art. 295.- Constituye el propósito de estas normas específicas el señalamiento de las determinaciones a las que han de sujetarse los elementos que, por su interés histórico, artístico o ambiental, son objeto de protección así como las que rigen sobre todas las edificaciones y solares

en los que radiquen y las que en el momento de redactar el presente P.G.O.U., tengan un uso dotacional.

Art. 296.- Las Ordenanzas, condiciones y normas que afectan a estos elementos e inmuebles en función de su ubicación en las diferentes clases de suelo, serán de aplicación cuando no contradigan las determinaciones de las presentes normas específicas.

Sección 2: Normas específicas de elementos catalogados.

Art. 297.- Ambito de aplicación.

La presente norma será de aplicación en los edificios y elementos relacionados en el art. 305, que por su valor histórico, artístico o ambiental, merezcan la correspondiente protección. Asimismo, quedan sujetos a esta norma, aunque no están catalogados, los elementos de nuevo hallazgo y los que determine en adelante los Organos de la Administración Central, autonómica o local con competencias para la declaración de un bien de interés cultural.

Art. 298.- Obras permitidas.

Las posibles obras a realizar en dichos elementos catalogados se agrupan en los tipos siguientes:

a) Restauración total: son aquellas cuyo objeto sea la reposición o conservación de los materiales y diseños originarios.

b) Mantenimiento: son aquellas intervenciones cuya finalidad sea la reparación o sustitución parcial de elementos deteriorados.

c) Rehabilitación: son aquellas actuaciones que impliquen transformaciones de elementos del edificio con el fin de hacerlo más adecuado a los usos a que se destine, sin alterar en ningún caso fachadas, cubiertas, muros de carga u otros elementos de interés.

Art. 299.- Obligatoriedad de las obras.

1. Las obras de mantenimiento podrán ser impuestas a los propietarios por requerimiento municipal directo o por expediente contradictorio, a instancia de los usuarios, en el que se demuestre la necesidad de efectuarlas. Una vez comunicada a la propiedad la resolución del Ayuntamiento de obligar a realizar las obras necesarias de mantenimiento, éstas deberán ser comenzadas en el plazo máximo de tres meses y concluidas en el de un año contados desde la fecha de notificación. Este plazo, en casos excepcionales, podrá ser prorrogado previo acuerdo municipal plenario en un año más. El incumplimiento de los plazos capacitará al Ayuntamiento a expropiar el inmueble, de acuerdo con el artículo 66 de la Ley del Suelo.

2. La obligatoriedad de obras de restauración total, cuando afecten a elementos declarados o incoados, se ajustará a lo estipulado en el art. 23 del Reglamento para la aplicación de la Ley de 13 de mayo de 1933.

Art. 300.- Condiciones de volumen.

1. Serán de aplicación las condiciones de volumen

de las Ordenanzas de la zona en que se hayan situados siempre que se preserven las condiciones ambientales que motivaron su catalogación. Con este objeto, podrán redactarse estudios de detalle, permitiéndose variaciones en las disposiciones de volumen sin aumento del mismo.

2. Cuando se convenga entre propietarios y Ayuntamiento la cesión de todo o parte de un edificio catalogado, en las debidas condiciones de uso, con destino a equipamientos públicos, el volumen cedido podrá ser compensado con aumento de la edificabilidad de la parcela a la que está afectado, siempre que sea posible y mediante el correspondiente Estudio de Detalle, sin sobrepasar las alturas y los fondos establecidos en las ordenanzas.

3. A los edificios catalogados se les reconoce el volumen que tuvieron en el momento de la aprobación del presente P.G.O.U., salvo en aquellas adiciones que notoriamente vulneren el carácter del conjunto o edificio del que forman parte.

A estos edificios, no les será de aplicación, por tanto, los posibles acuerdos municipales tomados al amparo del Cap. VI. Título 1 del R.D. 3.250/76, de 30 de diciembre, sobre ingresos de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 13/85 de Patrimonio Histórico Artístico.

Art. 301.- Condiciones de la edificación.

1. No se autorizará la adición de marquesinas, banderines, escaparates sobrepuestos, ni ningún tipo de cuerpo volado. Los escaparates, muestras, anuncios y toldos deberán quedar comprendidos en los huecos de la planta baja.

2. Se podrá autorizar la instalación de ascensores y la construcción de aparcamientos siempre que no deterioren la solidez ni afecten a la imagen exterior ni a los elementos representativos del edificio.

Art. 302.- Condiciones de uso.

1. Serán de aplicación las ordenanzas de la zona en que se hallen situadas.

2. Los usos autorizados para los edificios comprendidos en esta ordenanza serán los actualmente existentes, salvo que contravinieran el artículo anterior.

3. Los cambios de uso, además de cumplir las ordenanzas de la zona correspondiente requerirán la aprobación del Ayuntamiento.

Art. 303.- Demoliciones.

Los edificios afectados por la presente ordenanza no podrán demolerse sino en los casos de declaración previa de ruina y cuando esta situación suponga un peligro para la habitabilidad del inmueble, o inminente riesgo para los viandantes.

Si la ruina hubiera sido provocada por incumplimiento del deber de conservación, el Ayuntamiento podrá obligar a la reconstrucción de todo o parte del edificio igual al anterior, de conformidad con los artículos 189 y 182 de

la Ley del Suelo o iniciar el expediente de expropiación regulado en el artículo 66 de la misma.

Art. 304.- Otras normas de aplicación.

Los elementos catalogados que, además, hayan sido objeto de declaración o iniciación de expediente, se ajustarán a las determinaciones de la Ley por la que se regula el Patrimonio Histórico Artístico Nacional y demás legislación concordante.

Los elementos señalados en esta Norma, aunque no haya recaído sobre ellos declaración o incoación, se ajustarán a la legislación vigente en lo que sea de aplicación.

Art. 305.- Los elementos declarados de protección integral, recogidos en la documentación gráfica del P.G.O.U., son los siguientes:

1. Iglesia de San Patricio. Plaza España o Mayor.
2. Iglesia de Santiago. Plaza de Santiago.
3. Convento de Madre de Dios de la Consolación. C/. Zapatería.
4. Iglesia de San Juan. Cerro de San Juan.
5. Iglesia de Sta. María. Cerro de Sta. María.
6. Iglesia de San Pedro. Cerro de San Pedro.
7. Ermita de San Roque. Cerro de San Roque.
8. Iglesia de S. Francisco. C/. Nogalte.
9. Iglesia del Carmen. C/. Nogalte.
10. Iglesia de San José Pza. de San José.
11. Calvario. Calvario.
12. Iglesia de San Mateo. C/. Lope Gisbert.
13. Capilla del Rosario. C/. Santo Domingo.
14. Convento de la Merced. C/. S. Ginés (Alberca)
15. Iglesia de S. Cristóbal. Pza. de S. Cristóbal.
16. Convento de Sta. Ana y Sta. Magdalena. Avda. de Sta. Clara.
17. Convento e Iglesia de San Diego. C/. San Diego.
18. Convento de Ntra. Sra. de las Huertas. C/. Virgen de las de las Huertas.
19. Ayuntamiento. Pza. España.
20. Juzgado (Antigua Casa del Corregidor). C/. Corregidor.
21. Pósito. Pza. del Caño.
22. Colegio de la Purísima. C/. Abad de los Arcos.
23. Casa Potous-Mateos Pareja. C/. Santiago. Entre C/. Juan II y Pza. San Vicente.
24. Casa Rubira. Pza. San Vicente.
25. Casa Antiguo Telégrafos. Entre C/. Juan II y Pza. San Vicente.
26. Antiguo Hotel España. C/. Corredera.
27. Casa de los Marín-Ponce de León. C/. Corredera.
28. Casa Pérez Monte C/. Corredera.
29. Casa de Moreno-Rocafull. Pza. Juan Moreno.
30. Casa de los Mulas. C/. Juan Moreno.
31. Porche San Antonio. Entre C/. Marsilla y C/. Zapatería.
32. Casa de Los Calderones. C/. Marsilla.
33. Palacio Ruano. Avda. Juan Carlos I.
34. Casa de Los Musso. Entre C/. Álamo y C/. Lope Gisbert.
35. Casa O'Shea. Entre C/. Álamo y C/. Corredera.
36. Casa Palacio Guevara. C/. Lope Gisbert.
37. Casino. Entre C/. Lope Gisbert y C/. Pío XII.
38. Casa de los Condes de San Julián. Entre C/. Lope Gisbert, C/. presbítero E. García.
39. Teatro Guerra. Pza. Calderón de Barca.
40. Casa López de Teruel. Pza. Colón y C/. Serrallo.
41. Hospital de Beneficencia. C/. Nogalte.
42. Casa de las Cariátides. C/. Nogalte.
43. Casa del Reloj. Entre C/. Fernando III el Santo y P. García.
44. Edificio Selgas. C/. Granero y C/. Selgas.
45. Edificio Genaut (Edificio Vallejo). C/. Selgas y Pza. Evaristo Sánchez.
46. Granero Decimal. C/. Padre Azor y Pza. Abastos.
47. Casa Gimeno-Baduell. C/. Selgas.
48. Casa Osorio. C/. Selgas.
49. Palacio de los Alburquerque. C/. Selgas, C/. Aguadores y C/. Marmolico.
50. Casa de los Pérez-Franco. C/. Martín Piñero.
51. Sindicato de riegos. C/. Corredera.
52. Casa de los Arcas. C/. Pío XII y C/. Lope Gisbert.

- 53. Antigua Cámara Agraria. C/. Corredera.
- 54. Casa de los Pallarés. C/. Alta y Corredera.
- 55. Edificio Artero. C/. Zorrilla.
- 56. Casa Juan de la Cruz Periago. C/. Eulogio Periago y Pza. Hortaliza.
- 57. Cárcel (Antiguo Granero de Labradores). C/. Cárcel, C/. Laberinto, C/. Corredera y C/. Pérez Hita.
- 58. Edificio Caballero Burlón. C/. Pérez de Hita.
- 59. Manzana comprendida entre C/. Santo Domingo, Pza. Saavedra, C/. Corredera y Callejón de Marsilla.
- 60. Iglesia de Santo Domingo. C/. Santo Domingo.
- 61. Edificio Bertrand. C/. Pío XII y C/. Cubo
- 62. Sociedad de Socorros Mutuos. C/. Charco y C/. Alcalde Pelegrín Rodríguez.
- 63. Pabellón de Mando del Cuartel Sancho Dávila. Avda. Fuerzas Armadas.
- 64. Edificio Escuela de Maestría. Avda. Juan Carlos I
- 65. Casa de los Olivares. Alameda de la Constitución.
- 66. Casa de la Peña. C/. Eulogio Periago.
- 67. Casa de los Montiel. C/. Corredera, C/. Pío XII y C/. Colmenarico.

Sección 3: Normas de edificios con uso dotacional.

Art. 396. Ambito de aplicación.

Las presentes normas serán de aplicación de los edificios y solares en los que éstos radiquen y que, en el momento de aprobación del P.G.O.U., contengan en más del 80% de su superficie construida, uno o varios de los siguientes usos:

- a) Equipamiento residencial de carácter hotelero o asistencial (Internados, Asilos, Orfanatos, etc).
- b) Oficinas, de carácter público e institucional.
- c) Comercial.
- d) Espectáculos y Salas de Reunión, excepto los de la clase B.
- e) Sociocultural, Docente y Asistencial.
- f) Sanitario.
- g) Deportivo, excepto en categoría 5 anejos a vivienda.
- h) Religioso.

- i) Esparcimiento en zonas libres.

Art. 307.- Tipologías de edificación.

Las previstas en el artículo 151. El Ayuntamiento podrá imponer como condición previa a la concesión de licencia la aprobación de un Estudio de Detalle.

Art. 308.- Condiciones de volumen.

1. Serán de aplicación las ordenanzas de la zona en que se hallen situados.

2. A los edificios de uso y dominio público, se les reconoce el volumen que tuvieron en el momento de la aprobación del P.G.O.U.

Art. 309.- Condiciones de uso.

Las de la zona, debiendo mantener, al menos, la misma superficie dotacional primitiva.

CAPITULO XIII

ORDENANZAS DEL SUELO URBANO.

Sección 1: Ordenanzas.

Art. 310.- Ordenanzas. A efectos de determinar el ámbito de aplicación de las normas específicas se definen en el presente capítulo el suelo del término municipal clasificado como suelo urbano se divide en zonas en las que son de aplicación las Ordenanzas siguientes:

- Ordenanza 1: Casco.
- Ordenanza 2: Ensanche.
- Ordenanza 3: Edificación abierta.
- Ordenanza 4: Unifamiliar agrupada.
- Ordenanza 5: Unifamiliar aislada.
- Ordenanza 6: Barrios periféricos.
- Ordenanza 7: De alineaciones y alturas determinadas.
- Ordenanza 8: Núcleos rurales.
- Ordenanza 9: Especiales.
- Ordenanza 10: Industrial.
- Ordenanza 11: Dotacional.

Art. 311.- Normas de aplicación. Serán de aplicación las Normas Generales recogidas en los capítulos anteriores.

ORDENANZA 1:

CASCO

Sección 2: Ordenanza

1: Casco.

Art. 312.- Ambición de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza será el suelo grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 313.- Tipología de edificación.

Sólo serán de aplicación las siguientes tipologías:

- Residencial multifamiliar en manzana cerrada.
- Residencial unifamiliar entre medianerías.
- Dotacional entre medianerías.

Art. 314.- Condiciones de volumen.

1. Se considerarán edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 metros cuadrados, con menos de 5 metros de fachada o en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetros igual o superior a 5 m.

2. Las alineaciones y rasantes son las fijadas en los planos correspondientes al P.G.O.U., y sólo podrán ser modificadas mediante la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior. No se permitirán chaflanes ni retranqueos.

3. Las alturas, serán las señaladas en los planos correspondientes del P.G.O.U. El fondo máximo edificable será de 17 metros, excepto en planta baja.

4. Se autorizan vuelos abiertos y cerrados. Los cuerpos volados cerrados no sobrepasarán el máximo del 50% del total de la longitud del vuelo permitido en cada planta.

5. Actuaciones.

5. 1. En los solares señalados en los planos de ordenación, se redactarán Estudio de Detalle que redistribuyan el volumen otorgado por la ordenanza, con objeto de cubrir medianerías y mejorar las perspectivas de hito de la Ciudad:

a) Avenida Juan Carlos I, esquina C/. Emilio García.

b) Casa de los Condes de San Julián:

Casa de los Condes de San Julián: En la delimitación del ED se incluye el inmueble catalogado de protección integral. El jardín será de dominio y uso público al formar parte del entorno del mismo, y se graficará exactamente en el P.E.P.R.I. del Recinto Histórico Artístico.

Dada la inclusión de toda la semimanzana en el Recinto Histórico-Artístico, sector II de los definidos en la Aprobación Definitiva del Plan General, se considera necesario la inclusión del inmueble en la delimitación del E.D. al objeto de mantener no sólo su protección integral por sus valores arquitectónicos y culturales, sino también el entorno ambiental del mismo, debiendo sujetarse el Estudio de Detalle a las prescripciones del Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Recinto Histórico Artístico previsto en el Acuerdo de Aprobación Definitiva que fijará, entre otras determinaciones, las alturas permitidas para el E.D., ocupación, etc. en cumplimiento de la Ley del Patrimonio Histórico, y en este aspecto se tendrán en cuenta las perspectivas hacia el Castillo desde la Alameda de la Constitución.

La edificabilidad será de 2 m²/m². En el cómputo de la edificabilidad se incluye la totalidad del solar si bien en

la reordenación de volúmenes computará el propio volumen edificado del inmueble protegido.

5.2. En el ámbito grafiado en los planos entre La Alberca, Sto. Domingo, Lope Gisbert, Carril de Caldereros y Callejón de los Frailes, y C/. Eugenio Úbeda en las manzanas o semimanzanas señaladas en el P.G.O.U. se deberán redactar P.E.R.I. con objeto de adecuar dichas áreas al entorno urbano y ambiental del Recinto Histórico Artístico y realzando los edificios de interés, siguiendo las determinaciones del artículo 29, 83 y 84 del Reglamento de Planeamiento.

La edificabilidad de los P.E.R.I. será de 2 m²/m². Las reservas de espacios libres no serán menores de 18 m²/vivienda o el 10% de suelo ordenado y 10 m²/vivienda para equipamientos y siempre según lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, en función de las necesidades previstas.

Los usos e intensidades serán los correspondientes a la zona I Casco. La altura máxima permitida será de 5 plantas.

Se admite la actuación o división del P.E.R.I. de la Alberca (manzana C/. Santo Domingo, Lope Gisbert, Callejón de Los Frailes y Carril de Caldereros) en 3 áreas de actuación, por cuanto, siendo una única actuación en cuanto a planeamiento, para facilitar la gestión se delimiten 3 polígonos o unidades de actuación dentro del P.E.R.I., según aquél determine, y lo previsto en el artículo 117 de la Ley del Suelo y concordantes de la misma y del Reglamento de Gestión, al objeto de llevar a cabo el justo reparto de beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

Art. 315.- Condiciones estéticas.

1. En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de la arquitectura tradicional y la integración en su entorno próximo.

2. En el Recinto Histórico Artístico se tendrán en cuenta las fachadas del entorno, quedando la composición libre para las fachadas en el resto de las zonas. No obstante el P.E.P.R.I. del Conjunto Histórico Artístico, determinará con suficiente precisión las condiciones estéticas aplicables en su ámbito de actuación.

3. Las plantas bajas se considerarán parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación. Cuando sean comerciales no podrán ser totalmente diáfanos manteniendo una proporción de macizos igual o superior a dos tercios de la de huecos.

4. No se permitirá escaparates sobrepuestos ni marquesinas y los anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja.

5. La cubrición de los edificios se podrá hacer con tejados o azoteas. Cuando se utilicen tejados, éstos deberán ser rematados en fachadas por cornisa y la pendiente estará comprendida entre el 25% y el 35%. Cuando el remate del edificio sea azotea transitable, éste llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería.

6. En el empleo de los materiales se deberá tener en cuenta la entonación general del ambiente y los colores y texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Las fachadas secundarias abiertas a espacios públicos o que puedan ser visibles desde éstos así como las medianerías descubiertas, cajas de escalera y ascensor, chimeneas, etc., deberán ser tratadas con los mismos criterios, en cuanto a materiales y colores, que las fachadas principales.

7. En los edificios que figuran en la relación de elementos catalogados, regirá además la normativa específica al efecto.

Art. 316.- Condiciones de uso.

Se autorizarán los siguientes:

- Residencia en todas sus categorías.
- Garaje-aparcamiento en categorías 1, 2 y 3.
- Industrial en categoría 1 en situaciones A y B.
- De oficinas en categorías 2, 3 y 4.
- Comercial en todas las categorías.
- De espectáculos en clases A y B en categorías 2, 3 y 4 y grado 5.
- Docente y asistencial en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2, 3 y 4.
- Deportivo en categoría 4 y 5.
- Religioso en todas sus categorías.
- De esparcimiento en clases 2, 3 y 4.

ANEXO

RECINTO HISTORICO-ARTISTICO

El casco antiguo de Lorca está declarado Conjunto Histórico-Artístico por Real Decreto 612/1964 de 5 de marzo (B.O.E. n.º 63 de 16-3-1964), es de aplicación la Disposición Transitoria 6.ª 2, señalándose que el instrumento de planeamiento a aplicar en el mismo es el Plan Especial de Protección que señala la Ley 13/85 del Patrimonio Histórico Español, que será de aplicación en el Recinto Histórico-Artístico de Lorca.

1. La delimitación de dicho Recinto será la siguiente:

«Línea poligonal delimitada, Calle Caridad, Niño, Los Guiraos, Placeta Alcolea, C/. Herradura, Rambla de San Lázaro, traseras de edificaciones recayentes a Calle Campoamor, Plaza del Negrito y Plaza Colón, Calle Murillo, Plaza Concha Sandoval, traseras de edificaciones recayentes a Calle Lope Gisbert hasta Hospital, excluido éste, continuando por travesías hasta calle Caldereros, englobando edificios recayentes a Calle Santo Domingo, Plaza de Juan Moreno y Puente de La Alberca,

bordeando el casco por la Avda. de Santa Clara y continuando por la Carretera de subida al Castillo incluyendo todo el cerro del Castillo, por la carretera que lo circunda, cerrando en línea recta Norte-Sur hasta Calle Caridad».

2. Dentro del Conjunto Histórico-Artístico se delimitan a su vez dos sectores: I y II.

Sector I: Comprende el Cerro del Castillo y la Zona alta de Lorca hasta la línea poligonal delimitada por Plaza Alcolea, calle Dña. Ana Romero, Calle Soto y Calle Padre Carrión, Calle Palmera de Uceda, Calle Posito, Calle de la Cárcel, Calle Laberinto, Calle Moya y Barandillas y Calle Zapatería continuando por la Avenida de los Pozos hasta Avenida de Santa Clara.

Sector II: Comprende el resto del Conjunto Histórico-Artístico.

3 Para el sector I, se redactará un Plan Especial de Reforma Interior dentro de la Ordenanza 6. Las normas estéticas a respetar hasta tanto no se aprueben los P.E.R.I. se ajustarán a lo establecido en el art. 315, sin perjuicio de las que determinen los órganos competentes.

4 Para el sector II, deberá redactarse un Plan Especial de Protección Rehabilitación Integral. Hasta tanto se apruebe dicho Plan y dentro del régimen transitorio se incluirán las siguientes determinaciones:

a). Elementos Urbanos y Arquitectónicos catalogados y definidos en el Anexo I del informe de la Dirección Regional de Cultura.

Sustitución sólo de edificios ruinosos, manteniendo edificabilidad, n.º de plantas y altura máxima de cornisa, con fondo máximo de 17 m.

En el caso de rehabilitación podrá mantenerse el fondo existente.

b). Calles y elementos no catalogados.

Transitoriamente hasta la aprobación del Plan se podrá sustituir edificios sin interés, manteniendo el número de plantas existentes, fondo máximo de 17 m. permitiendo adaptación de altillos a vivienda y mantener el fondo existente en caso de rehabilitación.

5 La relación de edificios y elementos de protección integrada que señala el art. 305 se completa en el Anexo I, con la totalidad de elementos urbanos y arquitectónicos que tanto en el ámbito rural como urbano tiene inventariados la Consejería de Cultura a efectos de su protección con distintos grados de conservación.

Estos grados son los siguientes:

GRADO 1: Implica la inalterabilidad en todas y cada una de sus partes.

GRADO 2: Permite pequeñas modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres pero siempre conservando sus estructuras fundamentales, distribuciones y configuraciones espaciales.

GRADO 3: Permite adaptaciones o modificaciones con tal que se conserven los elementos o partes esenciales (Ver Anexo I).

a) Se entiende por conservación integrada o integral la definida por la Declaración de Amsterdam de 1975, es decir, la que obedezca a los siguientes principios: Debe tener en cuenta la continuidad de la realidad social y física del Bien Cultural, y

SECTOR I

Falda de Castillo.

Elementos del Sector 1:

Conjunto del Castillo. Sierra del Caño. GP. 1

Elementos del Conjunto.

Castillo. Conjunto del Castillo. GP. 1

Elementos del Castillo:

Torre del Esperón. Castillo. GP. 1

Torre Alfonsina. Castillo. GP. 1

Elementos urbanos:

Iglesia de S. Clemente. Falda del Castillo. GP. 3

Iglesia de Sta. María. Plaza Santa María (atrio) GP. 1

Iglesia de S. Pedro. Atrio de S. Pedro. GP. 2

Iglesia de S. Juan. Atrio de S. Juan. GP. 2

Calle Zapatería. Idem. Sector I. GP. 2

Convento Madre de Dios. C/. Zapatería, La Cava y Rojo. GP. 3

Elementos del Convento:

Iglesia del Convento M. de D. C/. Zapatería. GP. 3

Real Colegio Purísima. Concep. C/. Zapatería. GP. 2

Convento de la Merced. C/. San Ginés. DEMOLIDO. GP. 2

Elementos del Convento:

Portada Iglesia de la Merced. C/. San Ginés. GP. 2

Claustro del Cvto. Merced. C/. La Alberca. GP. 2

SECTOR II

Elementos del Sector II:

Calle Prim y Pza. España. Idem. Sector II GP. 1

Elementos Pza. España:

Ayuntamiento. Plaza España. GP. 2

Elementos Ayuntamiento:

Portada lateral Ayuntamiento. Plaza del Caño. GP. 2

Pósito. Plaza del Caño. GP. 2

Juzgados. Plaza del Caño. GP. 2

Colegiata de S. Patricio. Plaza España. GP. 1

Elementos de la Colegiata:

Imafronte. Pza. España. Colegiata. GP. 1

Portada de la Epístola. Pza. España. Colegiata. GP. 1

Portada del Evangelio. C/. Zapatería. Colegiata. GP. 1

Torre. Pza. España. Colegiata. GP. 1

Transcoro. Colegiata. GP. 1

Coro. Colegiata. GP. 1

Capilla Mayor. Colegiata. GP. 1

Capilla del Alcázar. Colegiata. GP. 1

Sacristía. Colegiata. GP. 1

Sala Capitular. Plaza España. GP. 1

Casa n.º 3. Calle Santiago n.º 3. GP. 2

Casa n.º 1 y 2 Plaza de España n.º 1 y 2 GP. 2

Casa n.º 3 Plaza de España n.º 3 GP. 3

Casa n.º 2 Calle Prim n.º 2 GP. 3

Casa n.º 4 Calle Prim n.º 4 GP. 3

Casa n.º 1 C/. General Eitier. DEMOLIDO. GP. 3

Casa n.º 17 Calle Prim n.º 17 GP. 3

Casa n.º 30 Calle Prim n.º 30 GP. 2

Casa n.º 3 C/. Nuñez de Arce, n.º 3 GP. 3

Calle de la Cava. SECTOR II GP. 2

Elementos C/. Cava:

Casa n.º 30 Calle de la Cava n.º 30 GP. 3

Porche de S. Antonio. C/. Gigantes. GP. 3

Plaza de Santiago. SECTOR II GP. 3

Iglesia de Santiago Plaza de Santiago.

Elementos Iglesia Santiago:

Capilla del Sacramento. Iglesia Santiago

Casa n.º 1 Plaza Santiago n.º 1 GP. 3

Casa n.º 3 Calle Juan II n.º 3 GP. 3

Casa n.º 5 Calle Villaescusa n.º 5 GP. 3

La Alberca y C/. Sto. Domingo. Sector II GP. 2

Elementos:

Casa n.º 3 Plaza D. Juan Moreno, n.º 3 GP. 2

Casa Marqués Esquilache. Plaza D. Juan Moreno, n.º 11 GP. 2

Convento de Sto. Domingo. Calle Santo Domingo. GP. 3

Elementos del Convento:

Iglesia Santo Domingo. Calle Santo Domingo. GP. 3

Claustro de Sto. Domingo. Convento Sto. Domingo. GP. 3

Capilla del Rosario. Convento Santo Domingo. GP. 2

Elementos de la Capilla:

Portada Capilla Rosario. C/. Santo Domingo. GP. 1

Calle Selgas. Sector II GP. 3

Elementos:

Casa n.º 2 Calle Selgas n.º 2 GP. 3

Casa n.º 6 Calle Galdo n.º 6 GP. 3

Casa n.º 8 C/. Fernando el Santo es. P. García. GP. 3

Casa n.º 12 Calle Selgas n.º 12 GP. 3

Casa n.º 64 Calle Selgas n.º 64 GP. 3

Casa n.º 3 Calle Martín Piñar n.º 3 GP. 3

Casa n.º 3 Calle Zorrilla n.º 3 GP. 3

Casa n.º 6 Calle Granero n.º 6 GP. 3

Casa n.º 30 Calle Selgas n.º 30 GP. 3

Casa n.º 20 Calle Selgas n.º 20 GP. 3

Casa n.º 16 Calle Selgas n.º 16 GP. 3

Casa n.º 13 Calle Selgas n.º 13 GP. 3

Casa de los Alburquerque. Calle Selgas n.º 8 GP. 2

Calle Corredera Sector II GP. 2

Elementos:

Casa n.º 1 Calle Corredera n.º 1 GP. 3

Casa n.º 3 Calle Corredera n.º 3 GP. 3

Casa n.º 5 Calle Corredera n.º 5 GP. 3

Casa n.º 11 Calle Corredera n.º 11 GP. 3

Casino. Calle Corredera n.º 12 GP. 2

Casa n.º 15 Calle Corredera n.º 15 GP. 3
 Casa s/n C/. Corredera esquina Aporchones. GP. 3
 Escudo casa n.º 7 Calle Corredera n.º 7 GP. 3
 Efigie de S. Miguel. Calle Corredera n.º 8 GP. 2
 Casa n.º 8 Calle Corredera n.º 8 GP. 3 (Escalera
 Casa n.º 22. y Azulejería) Calle Corredera n.º 22
 GP. 3

Casa n.º 8 (Portada) Calle Juan II n.º 8 GP. 1
 Casa n.º 36 y 38. Calle Corredera n.º 36 y 38 GP. 2
 Casa n.º 7 Hotel España. Calle Corredera n.º 7 GP. 3
 Casa n.º 53. El Castelar. C/. Corredera n.º 53. (hoy
 67) GP. 2

Calle Calvo Sotelo Sector II GP. 3
 Casa n.º 4 Calle Alta n.º 4 GP. 3
 Casa n.º 2 C/. General Mola n.º 2 DEMOLIDO.
 GP. 3

Casa n.º 14 Calle Calvo Sotelo n.º 14. GP. 3
 Casa n.º 26 Calle Calvo Sotelo n.º 26 GP. 3
 Convento S. Francisco. Calle Calvo Sotelo. GP. 1

Elementos del Convento:
 Iglesia de S. Francisco. Convento de San Francisco.
 GP. 1

Portada Iglesia S. Francisco. Calle Calvo Sotelo. GP. 2
 Escalera Conv. S. Francisco. Convento de S. Fran-
 cisco. GP. 2

Claustre del Convento. Convento de San Francisco.
 GP. 3
 Iglesia del Carmen. Calle del Carmen. GP. 1

Elementos:
 Portada Iglesia del Carmen. Calle del Carmen GP. 1
 Calle Lope Gisbert Sector II GP. 2

Elementos:
 Palacio García Alcaraz. Calle Lope Gisbert. GP. 3

Elementos:
 Torreón Palacio G Alcaraz. C/. Lope Gisbert
 esq. C/. Prim. GP. 2

Escudo García Alcaraz. Torreón del Palacio
 Alcaraz. GP. 1
 Palacio Guevara. Calle Lope Gisbert n.º 12. GP. 1

Elementos:
 Portada Palacio Guevara. C/. Lope Gisbert n.º 12.
 GP. 1

Patio del Palacio Guevara. Palacio Guevara. GP. 1
 Palacio del Conde S. Julián. Calle Lope Gisbert n.º 16.
 GP. 2

Casa n.º 7 del Dr. Teruel. Plaza de Colón n.º 7 GP. 2
 Casa n.º 1 Calle Lope Gisbert, n.º 1 GP. 3
 Casino Literario. Calle Pío XII n.º 31 GP. 2
 Teatro Guerra. Plaza Calderón de la Barca. GP. 3
 Iglesia de S. Mateo. C/. Lope Gisbert. GP. 2
 Ermita de S. Roque. Cabezo de San Roque. GP. 3
 Casa n.º 19 C/. Mártires de la Salle n.º 19. GP. 3
 Casa n.º 12 C/. Marsilla n.º 12. GP. 3
 Ermita Cristo de la Misericordia. El Calvario. GP. 3
 Ermita Monte Calvario El Calvario GP. 3
 Iglesia de S. José. Plaza de San José. GP. 3
 Iglesia del C. Sta. Clara. Avenida Santa Clara. GP. 3
 Huerto Ruano. Avda. Juan Carlos I n.º 43 GP. 2
 Santuario de las Huertas. Plaza del Santuario. GP. 3

Elementos:
 Capilla Condes S. Julián. Santuario de N S Huertas.
 GP. 2

Puente de S. Cristobal. Río Guadalentín. Lorca. GP. 3
 Iglesia de S. Cristobal. Plaza del P. José Camacho.
 GP. 3

Elementos:
 Sacristía de S. Cristobal. Iglesia de S. Cristobal. GP. 2

B) ELEMENTOS EXTRAURBANOS:

Iglesia de S. Diego. Paraje de S. Diego. GP. 3
 Ermita Sta. Gertrudis. Paraje de Sta. Gertrudis. GP. 3
 Castillo Xiquena. Triesa. GP. 1
 Castillo de Félix Purias. GP. 1
 (Juzgados Pza. del Caño (fichado 24022 detras. GP. 2
 (Casa n.º 2 C/. Selgas n.º 2 (fichado 24060 «) GP. 3
 Palacio D. Gonzalo. La Paca. GP. 3
 Ermita Casas D. Gonzalo. La Paca. GP. 3
 Porche de S. Jorge. C/. González. GP. 2
 Columna romana. Glorieta San Vicente. GP. 2

A N E X O II

1.- PZA. Y C/. de BELLUGA Y C/. ABAD DE
 LOS ARCOS DE LORCA.

Cultura: Hispanomusulmana.

2.- DELEGACION DE SANIDAD DE LORCA.

Cultura: Hispanomusulmana.

3.- PORCHE DE SAN ANTONIO.

Cultura: Hispanomusulmana.

4.- C/. PEDRO PEREZ DE LORCA.

Cultura: Romana.

5.- MONTES DEL CASILLO DE LORCA (PAR-
 CELA JUNTO CAMPO DE FUT.)

Cultura: Argar./Iber./Roman./H. Musulm.

6.- PORCHE DE SAN JORGE.

Cultura: Argárica.

7.- PARROQUIA DE SAN JUAN BAUTISTA
 (LORCA).

Cultura: Argárica.

8.- C/. DE LOS SANTOS DE LORCA.

Cultura: Argárica.

9.- CANTERA DE MURVIEDRO.

Cultura: Eneolítico-Argárico.

10.- CUEVAS DE LA VIRGEN DE LA LUZ.

Cultura: Eneolítico. Conjunto de cuevas sepulcrales.

11.- LA ALQUERIA.

Cultura: Eneolítico.

12.- VIRGEN DE LA LUZ.

Cultura: Eneolítico.

13.- LA MORRA DE CANO.

Cultura: Eneolítico.

14.- EL CAPITAN.

Cultura: Neolítico y Eneolítico.

- 15.- CASA DEL PINO.
Cultura: Eneolítico.
- 16.- LOS CALARES.
Cultura: Eneolítica.
- 17.- CERRO JUNTO AL CAMINO DE LOS ALAGUECES.
Cultura: Eneolítico.
- 18.- CABEZO LIRON.
Cultura: Eneolítico/Romano/Argárico.
- 19.- MONTE MOISES.
Cultura: Eneolítico/Argárico.
- 20.- CABEZO DE LAS VIÑAS.
Cultura: Eneolítico/Argar./Roman./H.Mus.
- 21.- CABEZO DE LOS PEDRUSCOS.
Cultura: Argárico-Romano.
- 22.- CERRO DE LA CUEVA DE LA PALICA O CERRO DEL MORO.
Cultura: Argárica.
- 23.- EL RINCON.
Cultura: Argárica.
- 24.- LOS PEÑONCICOS.
Cultura: Argárica.
- 25.- CABEZO DE LAS PIEDRAS.
Cultura: Argárica.
- 26.- LA ESCALERA.
Cultura: Argárica.
- 27.- LA VIUDA.
Cultura: Argárica.
- 28.- CUEVA LUCAS.
Cultura: Argárica.
- 29.- PINO REAL.
Cultura: Argárica.
- 30.- LA MORRA DEL CANO.
Cultura: Argárica.
- 31.- LA MORRA DEL CANO.
Cultura: Argárica.
- 32.- SALVAREJO.
Cultura: Argárica.
- 33.- FUENTES GIL.
Cultura: Argárica.
- 34.- LAIRON.
Cultura: Argárica.
- 35.- MORRRA DEL COCON.
Cultura: Argárica.
- 36.- PURIAS.
Cultura: Argárica.
- 37.- RINCON DE AGUADERAS.
Cultura: Argárica.
- 38.- SIERRA DE LOS PILONES.
Cultura: Argárica.
- 39.- TALAYON.
Cultura: Argárica.
- 40.- SIERRA DE LA TERCIA.
Cultura: Argárica.
- 41.- LA TOSCA.
Cultura: Argárica.
- 42.- LAS TOSCAS DE MARIA.
Cultura: Argárica.
- 43.- ZAPATA.
Cultura: Argárica.
- 44.- CABEZO EL MORO.
Cultura: Argárica.
- 45.- CABEZO NEGRO DE PASTRANA.
Cultura: Argárica.
- 46.- CERRO DE LA CAMPANA.
Cultura: Argárica.
- 47.- CABELERA DE ALICIA.
Cultura: Argárica.
- 48.- LOMA DE BAS.
Cultura: Argárica.
- 49.- CANTORIA.
Cultura: Argárica.
- 50.- CULEBRINAS.
Cultura: Argárica.
- 51.- RAMBLA DEL EMIR.
Cultura: Argárica.
- 52.- LA HOYA «2».
Cultura: Argárica.
- 53.- LA HOYA.
Cultura: Argárica.
- 54.- LA PACA.
Cultura: Argárica.
- 55.- LA ALCANARA.
Cultura: Argárica.
- 56.- CABEZO ARMAO DE ABAJO.
Cultura: Argárica.
- 57.- CASTILLO DE S.FELIX.
Cultura: Argárico/Romano/H.Mulsumana.
- 58.- ELICROCA.
Cultura: Argar./Iberic./Romano.
- 59.- CUEVA DE LAS PERNERAS.
Cultura: Achelense; Musteriense y magdalenense.

- 60.- TORRALBA.
Cultura: Abrigo paleolítico medio.
- 61.- ABRIGO DE LOS CALARES.
Cultura: Paleolítico.
- 62.- LOMA DE EL ROMERAL.
Cultura: Prehistórico Indeterminado.
- 63.- ABRIGO DE LOS CALARES.
Cultura: Paleolítico superior.
- 64.- ABRIGO DE LA RAMBLA DE TORRALBA.
Cultura: Paleolítico.
- 65.- ABRIGO GRANDE DE ZUÑEGA.
Cultura: Paleolítico y Epipaleolítico.
- 66.- LOS CALARES.
Cultura: Paleolítico.
- 67.- LOS CALARES.
Cultura: Paleolítico.
- 68.- CAÑADA DE LA CASA DEL PINO (LOS CALARES) NW DE TORRALBA.
Cultura: Posiblemente medieval.
- 69.- LOS TOLLOS.
Cultura: ¿Musteriense?
- 70.- CUEVA AHUMADA.
Cultura: Epigravetiense.
- 71.- CUEVA DE LAS PALOMAS.
Cultura: Epigravetiense.
- 72.- SOLANA DE PEÑARRUBIA.
Cultura: ¿Bronce Final?
- 73.- FUENTECITA DEL TIO CARRULO.
Cultura: Ibérica.
- 74.- PEÑAS DE S.INDALECIO.
Cultura: Iberico.
- 75.- EL LLANO.
Cultura: Ibérica.
- 76.- VILLARREAL.
Cultura: Ibérica.
- 77.- PECHO DE LOS CANTOS.
Cultura: Iberico/Romano.
- 78.- TORRES DEL OBISPO.
Cultura: Romano.
- 79.- LA JARROSA.
Cultura: Romana.
- 80.- LA TEJERICA.
Cultura: Romano.
- 81.- EL PRADO (LOS ALLOZOS).
Cultura: Villa Romana.
- 82.- EL PRADO (LOS ALLOZOS)
Cultura: Villa Romana.
- 83.- BALDAZO.
Cultura: Romana.
- 84.- VILLA DE LA QUINTILLA.
Cultura: Romano.
- 85.- TORRE DEL ARAILLO.
Cultura: Romana, Medieval.
- 86.- CASTILLO DE PASTRAÑA.
Cultura: Romana/Hispanomusulmana.
- 87.- TORRE DEL ESPOLON.
Cultura: Romana/Hispanomusulmana.
- 88.- CABEZO DE XIQUENA.
Cultura: Hispanomusulmana.
- 89.- ORILLA RAMBLA DE CARAVACA.
Cultura: Hispano-Musulman.
- 90.- LUCHENA.
Cultura: Hispano-Musulman.
- 91.- EL CASTELLON.
Cultura: Hispanomusulmana.
- 92.- COTES.
Cultura: Hispano-Musulman.
- 93.- TORRALBA.
Cultura: Cementerio Medieval.
- 94.- CASAS CHICHAR (SCHICHAR)
Cultura: Torre Medieval.
- 95.- CASTILLO DE VIGUEJOS.
Cultura: Medieval.
- 96.- CASTILLO DE MORATA.
Cultura: Medieval.
- 97.- HINOJAR.
Cultura: Medieval.
- 98.- LOS CEPEROS.
Cultura: Bronce final y Romana.
- 99.- CASTILLO DE RAMONETE.
Cultura: Final/Romana/H.Musulmana.
- 100.- ABRIGO DE LA CASA DEL PINO.
Cultura: Insculturas y Yacimiento.
- 101.- CUEVA DEL TIO LABRADOR.
Cultura: Pinturas Rupestres.
- 102.- LOS PARADORES.
Cultura: Pinturas Rupestres.

ORDENANZA 2

ENSANCHE

Sección 3: Ordenanza 2: Ensanche.**Art. 317.-** Ambito de aplicación.

El ámbito de esta Ordenanza será el grafiado como ensanche en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 318.- Tipologías de edificación.

Serán de aplicación las siguientes tipologías:

- Residencial multifamiliar en manzana cerrada.
- Industrial entre medianerías.
- Dotacional entre medianerías.

Art. 319.- Condiciones de volumen.

1. Se consideran edificables todas las parcelas actualmente existentes. No se autorizan parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 250 m², con menos de 10 m. de fachada o en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 10 m.

2. Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en la documentación gráfica del P.G.O.U., excepto en las zonas pendientes de Planos Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle (entre Avenida de Juan Carlos I y Alamedas) con la finalidad de escalonar la edificación y ordenar y distribuir volúmenes en grandes manzanas.

Se debe actuar a través de P.E.R.I. en las manzanas previstas para ello, de modo que permitan abrir viales públicos intermedios de separación de ambas tipologías (cerrada y abierta) o bien espacios libres con esta misma función de modo que, sin solución de continuidad, se produzca el salto entre edificación cerrada de 8 plantas y la abierta de altura máxima 3 plantas.

El criterio de diseño sería igualmente cubrir medianerías, o en su caso abrir fachadas y permitir la transición a la edificación aislada. En las delimitaciones se incluirán los viales de borde a efectos de la gestión de su apertura, incluso los de separación con el F.F.C.C. que en todo caso serán obligatorios aunque sean peatonales.

La edificabilidad máxima será de 2 m²/m², y las cesiones en su caso, equivalentes a 18 m²/vivienda en espacios libres y 10 m²/vivienda en equipamientos, justificando en cada caso las necesidades, y siempre según lo previsto en el Reglamento de Planeamiento.

Se admite la innecesidad de P.E.R.I. en las manzanas previstas en la documentación gráfica, redactándose para su actuación Estudios de Detalle, siendo su edificabilidad máxima de 2 m²/m² y manteniendo los criterios de diseño y desarrollo anteriores.

3. No se permitirán retranqueos en planta baja. Podrán autorizarse retranqueos a partir de la segunda planta en una longitud no superior al 50 por ciento de toda la fachada, siempre que ello no suponga un aumento del fondo ni del volumen máximo permitidos.

4. Las alturas y fondos edificables serán los señalados en los planos correspondientes del P.G.O.U.. En los casos no previstos, se estará a lo dispuesto en el artículo 189.

5. Los balcones, cornisas, marquesinas y demás cuerpos volados cumplirán lo establecido en las normas generales de volumen.

Art. 320.- Condiciones de uso.

Se autorizarán los siguientes usos:

- Residencial en todas sus clases y categorías, excepto vivienda unifamiliar.
- Garaje-aparcamiento (excepto las categorías 6 y 7) en grados 1 y 2.
- Industrial, en categorías 1, 2 y 6 en situaciones A, B y D.
- Oficinas en todas sus categorías.
- Comercial, en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión en clases A y B en todas sus categorías y grado 5.
- Socio-cultural y docente, en todas sus clases y categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2, 3 y 4.
- Deportivo en categorías 3, 4 y 5.
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2, 3 y 4

ORDENANZA 3

EDIFICACION ABIERTA

Sección 4: Ordenanza 3: Edificación abierta.**Art. 321.-** Ambito de aplicación.

El ámbito de esta Ordenanza será el grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 322.- Tipologías de edificación.

Serán de aplicación las siguientes tipologías de edificación:

- Residencial multifamiliar abierta.
- Dotacional aislada.

Art. 323.- Condiciones de volumen.

- 1. La edificabilidad neta máxima será de 2,5 m²/m² altura 4 o 5 plantas.
- 2. La parcela mínima será de 1.000 m².

- 3. Los fondos de edificación estarán comprendidos entre 10 m. y 30 m., ambos inclusive. Los retranqueos mínimos respecto a alineación y a linderos serán superiores a 5 metros.

- 4. La ocupación máxima de parcela será del 50%.

- 5. En la zona no consolidada de San Diego se establece la delimitación de una unidad de actuación para el desarrollo de dicha área.

- 6. Junto a la parroquia de San Diego, la edificación habrá de adaptarse al entorno, de modo que no se limite el campo visual de la fachada de la iglesia de San Diego, de conformidad con lo establecido en el Art. 73 de la Ley del Suelo.

- 7. En edificación dotacional, sea cual sea el grado en que se ubique, se autoriza cualquier número de alturas por debajo de la máxima permitida siempre que cumplan las condiciones de retranqueos y separación entre bloques establecidos en las Ordenanzas Generales. La ocupación máxima de parcela será del 60% para menos de 4 plantas y del 50% para 4 y 5 plantas.

Art. 324.- Condiciones de uso.

Se permiten los siguientes usos:

- Residencial en todas sus clases y categorías, excepto la vivienda unifamiliar.

- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil, categorías 2, 3, 4, 5, 7 y 8 en grados 1 y 2.

- Industria en categorías 1, 2 y 6, en situaciones A y B.

- Oficinas, categorías 3 y 4.

- Comercial, categorías 3 y 4.

- Espectáculos y salas de reunión en todas sus clases y categorías, en grados 4 y 5.

- Socio-cultural, docente y asistencial en todas sus clases, categorías y grados.

- Sanitario, categorías 2, 3 y 4.

- Deportivo en categorías 3, 4 y 5.

- Religioso en todas sus categorías.

- Esparcimiento en clases 2, 3 y 4.

ORDENANZA 4

UNIFAMILIAR AGRUPADA

Sección 5: Ordenanza 4: Unifamiliar agrupada.

Art. 325.- Ambito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza será el grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 326.- Serán de aplicación las siguientes tipologías de edificación.

- Unifamiliar agrupada.

- Dotacional.

Art. 327.- Condiciones de volumen.

1. El número de plantas máximo será de dos y la altura máxima sobre rasante medida a la parte baja del último forjado será de 7 metros.

2. Se permiten buhardillas con una ocupación máxima en planta del 30% y un volumen máximo de 15% del resto de la vivienda.

3. Los retranqueos a los linderos que no correspondan a medianerías serán de 3 metros, pudiendo aumentarse en los casos en que se actúe por manzanas completas.

4. La superficie mínima de parcela será de 150 metros y la edificabilidad máxima de 1 m²/m².

Art. 328.- Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos exteriores deberán tener tratamiento de fachadas.

2. Se permitirán cerramientos en los linderos de las parcelas con una altura máxima de 1 metro para la fábrica maciza y de 2 metros para rejas, alambradas o setos vegetales.

329.- Condiciones de uso. Se autorizarán los siguientes usos:

- Residencial, exclusivamente vivienda unifamiliar.

- Garaje en categoría 1.

- Industria en categoría 1 y 2.

- Oficinas en categorías 3 y 4.

- Comercial en categorías 3 y 4.

- Espectáculos y salas de reunión en clase B, categorías 1 y 2, grado 5.

- Docente y asistencial en categorías 1, 2 y 3 y en todas sus clases, grados 3 y 4.

- Sanitario en categorías 3 y 4.

- Deportivo en categorías 4 y 5.

- Religioso en todas sus categorías.

- Esparcimiento en clases 2, 3 y 4.

ORDENANZA 5

UNIFAMILIAR AISLADA

Sección 6: Ordenanza 5: Unifamiliar aislada.

Art. 330.- Ambito de aplicación.

El ámbito de esta Ordenanza será el grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 331.- Tipología de edificación.

Serán de aplicación las siguientes tipologías de edificación:

- Unifamiliar aislada.
- Dotacional.

Art. 331.- Grados

Se definen dentro de esta Ordenanza los siguientes grados según la parcela mínima, y la edificabilidad neta autorizada:

Grado 1 - Vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 1.000 m².

Grado 2 - Vivienda unifamiliar aislada, en parcela mínima de 500 m².

Art. 333.- Condiciones de volumen:

a) Para el grado 1 serán de aplicación:

1. Superficie mínima de parcela 1.000 m².
2. Fachada mínima de parcela 20 metros.
3. Círculo inscrito de diámetro mínimo de 18 metros.
4. Edificabilidad máxima 0,3 m²/m² sobre parcela neta
5. Ocupación máxima 15%, sobre parcela neta.
6. Retranqueos mínimos a cualquier lindero 5 metros.
7. El número de plantas máximo de 2 plantas y la altura máxima sobre rasante a la parte inferior del último forjado será de 7 metros.

b) Para el grado 2 serán de aplicación:

1. Superficie mínima de parcela 500 m².
2. Fachada mínima de parcela 20 metros.
3. Círculo inscrito de diámetro mínimo de 5 metros.
4. Edificabilidad máxima 0,4 m²/m² sobre parcela neta
5. Ocupación máxima 30% sobre parcela neta.
6. Retranqueos mínimos a cualquier lindero 5 metros.
7. El número de plantas máximo será de 2 plantas, y la altura máxima sobre rasante a la parte inferior del último forjado será de 7 metros.

c) Dentro de la edificabilidad máxima autorizada se permiten buhardillas con ocupación máxima del 30% y un volumen máximo del 15% del resto de la vivienda, para ambos grados.

334.- Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos exteriores deberán tener tratamiento de fachadas.

2. Se permitirán cerramientos de los linderos de las parcelas con una altura máxima de 1 metro para la fábrica maciza, y de 2 metros para rejas, alambradas o setos vegetales.

3. Se tendrá en cuenta especialmente el respeto y protección ambiental de los jardines y espacios arbolados privados existentes, sin perjuicio de la ejecución del aprovechamiento urbanístico otorgado por el P.G.O.U.

Art. 335.- Condiciones de uso. Se autorizarán los siguientes usos:

- Residencial, exclusivamente vivienda unifamiliar.
- Garaje en categoría 1.
- Industria en categoría 1 y 2.
- Oficinas en categoría 4.
- Comercial en categorías 3 y 4.
- Espectáculos y salas de reunión en clase C, categorías 1 y 2, grado 5.
- Socio-cultural docente y asistencial en categorías 1, 2 y 3 en todas sus clases.
- Sanitario en categorías 3 y 4.
- Deportivos en categorías 4 y 5.
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2, 3 y 4.

ORDENANZA 6

BARRIOS PERIFERICOS

Sección 7: Ordenanza 6: Barrios periféricos.

Art. 336.- Ambito de aplicación. Será el grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U., y que comprende los barrios de San Pedro, Santa María, San Juan, San José, San Cristóbal, Corazón de María; en estos casos como Ordenanza transitoria hasta tanto no se redacten los correspondientes P.E.R.I., y otras barriadas periféricas como San Antonio, Casas del Banco y Virgen de las Huertas,

Art. 337.- Tipología de edificación. Se permiten las siguientes tipologías de edificación:

- Unifamiliar entre medianerías.
- Unifamiliar aislada o agrupada.
- Dotacional.

Art. 338.- Condiciones de volumen.

1. No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 metros cuadrados, con menos de 5 metros de fachada o en las que no pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o superior a 5 metros.

2. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes donde estén definidas las alineaciones y rasantes y estén resueltos los servicios urbanísticos, salvo las reposiciones de edificación actual.

3. El número máximo de plantas será de dos y la altura máxima sobre rasante de cualquier punto de la cubierta de 8,50 m.

4. No se permiten, en ningún caso, buhardillas, sótanos, ni semisótanos destinados a vivienda.

5. Las alineaciones serán las existentes conformadas por la edificación o las fijadas en el presente P.G.O.U. El fondo máximo permitido será inferior a 15 metros.

Art. 339.- Condiciones estéticas.

1. Las fachadas serán de revocos en colores claros, preferentemente blanco, permitiéndose zócalos de otros materiales excepto de ladrillo visto con una altura máxima de 1 m.

2. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren el conjunto arquitectónico.

3. Todos los paramentos visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados con calidades de fachada.

Art. 340.- Condiciones de uso. Se autorizan los siguientes usos:

- Vivienda en sus dos categorías.
- Garaje en categoría 1 y 2 en grado 1, y 7 en grados 1 y 2.
- Industria en categoría 1 y 2, en situaciones A y B.
- Oficinas en categoría 4.
- Comercial en categorías 3 y 4.
- Espectáculos y salas de reunión en clase B, categorías 2 y 3 y 4, grado 5.
- Socio-cultural, docente y asistencial, en todas sus clases y categorías.
- Sanitario en categoría 4.
- Deportivo en categoría 5.
- Religioso en categoría 2 y 3.
- Esparcimiento en clases 2, 3 y 4.

ORDENANZA 7

**ALINEACIONES Y ALTURAS
DETERMINADAS POR EL
P. G. O. U.**

Sección 8: Ordenanza 7: Alineaciones y alturas determinadas por el P.G.O.U.

Art. 341.- Ambito de aplicación. El ámbito de esta ordenanza será el suelo grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 342.- Condiciones de volumen.

1. Las alineaciones, alturas y fondos serán los señalados en los correspondientes planos del P.G.O.U.

2. La superficie mínima de parcela será de 125 m² para edificaciones de hasta 3 plantas y de 200 m² para las de mayor número de alturas.

3. Los balcones, cornisas, marquesinas y demás cuerpos volados cumplirán lo establecido en las normas generales de volumen.

Art. 343.- Condiciones de uso. Se autorizarán los siguientes usos:

- Residencial en todas sus categorías, excepto vivienda unifamiliar.
- Garaje-aparcamiento en categorías 1, 2, 3, 4, 5, y 7 en Grado 1, 2, 3 y 8.
- Industria en categorías 1, 2, 3 y 6, en situaciones B (sólo en planta baja), C y D.
- Oficinas, en todas sus categorías.
- Comercial, en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión en clases A y B en todas sus categorías y grado 5.
- Socio-cultural, docente y asistencial, en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario, categorías 2, 3 y 4.
- Deportivo, categorías 3, 4 y 5.
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2, 3 y 4.

ORDENANZA 8

NUCLEOS RURALES

Ordenanza 8: Núcleos rurales.

Art. 344.- Ambito de aplicación. El ámbito de esta ordenanza será el grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U., comprendiendo los núcleos de Avilés, Almendricos, Calnegre, Coy, Doña Inés, La

Hoya, La Paca, La Parroquia, Zarcilla de Ramos y Zarzadilla de Totana. En la delimitación del perímetro urbano de estos núcleos, tal y como figura en los planos correspondientes, están incluidas calles de borde de 4 metros de ancho.

Art. 345.- Tipología de edificación. Se permiten las siguientes tipologías de edificación:

- Multifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada, en zonas de casco consolidado.

- Unifamiliar agrupada y aislada, en zonas de ensanche.

- Dotacional.

Art. 346.- Casco consolidado.

1. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes. No se autorizarán parcelaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 100 metros cuadrados y longitud mínima de fachada 5 metros, en las que podrá inscribirse un círculo de diámetro igual o superior de 5 metros.

2. Las alineaciones y rasantes serán las fijadas en los planos del P.G.O.U. No se permiten retranqueos. El fondo máximo será de 12 metros.

3. El número de plantas máximo será de dos, y la altura máxima sobre rasante será de 7 metros medida a la parte baja del último forjado.

4. Los sótanos y semisótanos no se podrán destinar a vivienda y deberán cumplir las condiciones generales de la presente normativa.

5. No se permitirá la edificación en las áreas donde no estén definidas las alineaciones y rasantes y estén resueltos los servicios urbanísticos, salvo la reposición de la edificación actual.

Art. 347.- Ensanches.

a) En tipología unifamiliar aislada

- Parcela mínima 250 metros cuadrados.

- Fachada mínima 12 metros.

- Círculo inscrito diámetro mínimo 12 metros.

- Edificabilidad máxima 0'5 m²/m².

- Ocupación máxima 30%.

- Retranqueos mínimos a cualquier lindero 3 metros.

- Número de plantas máximo, 2 plantas.

- Altura máxima 7 metros, medidos a la parte inferior del último forjado.

- No se permiten buhardillas en ningún caso.

b) En tipología unifamiliar agrupada

- Parcela mínima 150 metros cuadrados.

- Fachada mínima 5 metros.

- Edificabilidad máxima 1 m²/m².

- Retranqueo a alineación oficial 3 metros.

- Retranqueo mínimo a otros lindes 3 metros, salvo que se actúe por manzana completa.

- Número de plantas máximo, 2 plantas.

- Altura máxima 7 metros, medidos a la parte inferior del último forjado.

- No se permite buhardillas en ningún caso.

Art. 348.- Condiciones estéticas.

1. Las fachadas serán de revocos en colores claros, preferentemente blanco, permitiéndose zócalos de otros materiales excepto de ladrillo visto con una altura máxima de 1 metro.

2. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento en su color y todos los que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan producir impactos visuales que deterioren el conjunto arquitectónico.

3. Todos los paramentos visibles desde cualquier punto de la vía pública, deberán ser tratados con calidades de fachada.

4. Se permiten cerramientos en los linderos de las parcelas con una altura máxima de 1 m. para fábrica maciza (con idénticas limitaciones en cuanto a materiales que para las fachadas) y de 2 m. para rejas, alambradas y setos vegetales.

Art. 349.- Condiciones de uso. Se autorizarán los siguientes usos:

- Vivienda en sus dos categorías.

- Garaje-aparcamiento en categorías 1, 2 y 7, en grados 1 y 2.

- Agropecuario en categorías 1, 4 y 5.

- Industria en categorías 1, 2, 3 y 6 en situaciones A, B, C y D.

- Oficinas en categoría 4.

- Comercial en categorías 3 y 4.

- Espectáculos y salas de reunión en clase B, categorías 2, 3 y 4, grados 4 y 5.

- Sociocultural, docente y asistencial en todas sus clases y categorías.

- Sanitario en categoría 4.

- Deportivo en categoría 5.
- Religioso en categorías 2 y 3
- Esparcimiento en clases 2, 3 y 4.

ORDENANZA 9

ESPECIALES

Sección 10: Ordenanza 9: Especiales.**Art. 350.-** Ambito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza será el grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 351.- Se definen las siguientes zonas de Ordenanzas Especiales:

- La Viña.
- La Isla.
- El Ovalo.
- Otras zonas con ordenación aprobada.

Art. 352.- Normativa específica.

Será de aplicación para las zonas anteriores la Normativa del Plan Parcial correspondiente.

Para los demás instrumentos de planeamiento grafiados en planos del P.G.O.U. las normas de edificación se respetarán las aprobadas anteriormente y los usos serán los correspondientes a las zonas en que estén ubicadas.

ORDENANZA 10

INDUSTRIAL

Sección 11 : Ordenanza 10: Industrial.**Art. 353.-** Ambito de aplicación.

El ámbito de esta ordenanza será el suelo grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 354.- Segregación y agrupación de parcelas.

Se establece como parcela mínima invisible la de 500 metros cuadrados, y la fachada mínima 20 metros.

No se permitirán divisiones de parcelas menores de 500 metros cuadrados a no ser que las parcelas resultantes se adquieran simultáneamente por propietarios de fincas colindantes con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

Se autoriza la agrupación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones.

Art. 355.- Condiciones de uso.

Se autorizarán los siguientes usos y con las limitaciones que a continuación se establecen:

- Industrial, con las condiciones señaladas en el artículo 241.

- Quedan excluidas las que incumpliendo las condiciones del artículo 241, estén recogidas como tales en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

- Vivienda dedicada exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de las instalaciones industriales con un máximo de una vivienda por industria.

- La superficie total de cada vivienda no será inferior a 45 metros cuadrados ni superior a 150.

- Garaje-aparcamiento, en todas sus categorías.

- Oficinas en categorías 1 y 2, con la limitación de que las construcciones destinadas a este uso no tengan un fondo edificado superior a 10 metros en el caso de que estén adosadas a naves y otros edificios o a 15 metros en el caso de que sean exentos.

- Comercial. Como anexo de exposición y venta de las instalaciones industriales o los destinados a venta de periódicos, estanco, farmacia o cafetería.

- Espectáculos y salas de reunión, en todas sus clases, categorías y grados.

- Sociocultural, docente y asistencial en todas sus clases y en categorías 1, 2 y 3, siempre que no persigan fines lucrativos.

- Deportivo en todas sus categorías, siempre que no persigan fines lucrativos.

Art. 356.- Condiciones de volumen.

a) Se establece la parcela mínima de 500 m² con fachada mínima de 20 metros. Todas las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 3 metros a alineación y a linderos. La alineación oficial se entiende excluyendo las franjas de zona verde pública objeto de cesión obligatoria y gratuita.

b) Se ha establecido la delimitación de unidades de actuación para la justa distribución de beneficios y cargas, éstas se delimitan y tramitarán de conformidad con la sección 3, capítulo II del título I del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Todas las parcelas deberán ser valladas, siguiendo las alineaciones de todas las fachadas o linderos en los que sea obligatorio el retranqueo. Los accesos habrán de cerrarse con puertas practicables diáfanas de 2 metros de altura.

Las cercas serán de tela metálica, sobre basamento de fábrica, de altura 0,5 metros. La altura media total de la cerca será de 2 metros medidos desde el punto medio de cada lindero. Cuando la diferencia de cotas entre los extremos de éstos sea superior a 1 metro, la cerca deberá escalonarse para no sobrepasar este límite.

d) La altura máxima de la edificación será de dos plantas u 8,50 metros.

e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan cuando abran huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso a almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

f) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

g) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

h) Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las edificaciones que constituyan la esquina estarán obligadas a dejar libre, como mínimo al menos en planta baja el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva con los dos tramos rectos.

Art. 357.- Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, chimeneas, etc. Su forma y volumen son libres siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

La altura de las chimeneas será como mínimo 2 veces la altura del edificio contiguo más alto.

Art. 358.- Condiciones estéticas.

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

b) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

c) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Art. 359.- Condiciones de seguridad e higiénicas. Como protección del área de parcela será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 metros cúbicos edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

a) Residuos gaseosos: La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kilos por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

b) Aguas residuales. Las condiciones de los vertidos se fijarán en el correspondiente Plan Especial de Infraestructuras.

c) Ruidos. No podrán exceder de 55 decibelios, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

ORDENANZA 11

DOTACIONAL

Sección 12 : Ordenanza 11: Dotacional.

Art. 360.- Ambito de aplicación.

El ámbito de esta Ordenanza será el suelo grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U. y afectará, según su uso, a los sistemas particulares a nivel de área, sector o zona. Asimismo, será de aplicación esta ordenanza en las áreas en las que, en el momento de aprobación del presente P.G.O.U., contengan en más del 80% de su superficie construida uno o varios de los usos a los que se refiere el art. 363.

Art. 361.- Tipología de edificación.

Es de aplicación la tipología de edificación dotacional en sus dos categorías. Cuando se adopte la categoría de «aislada» entre edificios con medianerías, deberán tratarse éstas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

Art. 362.- Condiciones de volumen.

1. Se establece las siguientes categorías en función de la ocupación y edificabilidad máximas permitidas para las clases de usos 1 y 2.

CATEGORIA	A	B	C
Edificabilidad neta	Sin limitación	3	0,75
Ocupación (%)	Sin limitación	75%	50%

2. En función de la altura máxima permitida, se establecen los siguientes grados para las anteriores categorías:

a) Grado 1 - 5 plantas.

b) Grado 2 - 3 plantas.

Art. 363.- Condiciones de uso.

Se establecen las siguientes clases:

a) Clase 1 : Se admiten los siguientes usos:

- Establecimientos hoteleros.

- Oficinas, Instalaciones o Servicios de carácter público o institucional.

- Comercial en categoría 1.

- Espectáculos y salas de reunión, excepto los de la clase B.

b) Clase 2: Se admiten los siguientes usos:

- Socio-cultural, Docente y Asistencial.

- Sanitario.

- Religioso.

c) Clase 3: Se admiten los siguientes usos:

- Deportivo, excepto en categoría 5 anejos a vivienda.

- Esparcimiento en zonas libres.

- Obras de infraestructura u otros equipamientos públicos sin volumen significativo.

CAPITULO XIV

NORMAS PARA LA REDACCION DE PLANES ESPECIALES

Sección 1: Normas generales.

Art. 364.- Planes Especiales de obligada redacción.

1. Serán de obligatoria redacción, en los ámbitos, plazos y con las determinaciones mínimas que se señalen, los Planes Especiales de los Barrios Altos, los de protección del medio físico grafados en los planos de ordenación, el Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Recinto Histórico-Artístico, y los demás P.E.R.I. establecidos en el P.G.O.U.

2. El Ayuntamiento podrá también ordenar la formulación de otros Planes Especiales no especificados en el Plan General.

Art. 365.- Normas de aplicación.

Para la redacción y contenido de los Planes Especiales, es de aplicación la normativa general del P.G.O.U. en lo que proceda; lo estipulado en el Capítulo IX del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y la normativa particular que se señalan en el P.G.O.U.

Sección 2: Planes Especiales: Barrios Altos PERIS.

Art. 366.- El ámbito de éstos, será el señalado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 367.- La redacción de estos planes abarcará, como mínimo una zona completa de las señaladas en dichos planos. El sistema de actuación será preferentemente el de Cooperación.

La reserva de espacios libres públicos será como mínimo de 18 m²/vivienda y el 10 % del suelo ordenado. La edificabilidad máxima 1 m²/m². Los planes especiales deberán respetar las normas específicas del Recinto Histórico-Artístico y las que se establecen para el sector II del mismo, en el P.G.O.U.

Art. 368.- En tanto se redacten los Planes Especiales será de aplicación la normativa establecida en las ordenanzas según las delimitaciones establecidas en los planos de ordenanzas y usos del P.G.O.U.

Art. 369.- Los Planes Especiales señalarán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

- Definición (fotografía y/o planos) de cada elemento.

- Su estado de conservación y obras necesarias para su restauración, en su caso.

- Uso actual y uso potencial futuro en orden a la revitalización del área.

- Datos sobre la propiedad del inmueble.

b) Definición de alineaciones y alturas, con las siguientes condiciones:

- Se procurará conservar al máximo el estado de alineaciones actual en términos generales y sólo se propondrán rectificaciones puntuales justificadas por necesidades de tráfico, saneamiento del espacio de la calle, valoración de inmuebles existentes u otras razones de suficiente entidad.

- Se procurará mantener en general las tipologías de edificación que son de aplicación en las Ordenanzas, pudiendo proponer, no obstante, otras cuando ello justifique la valoración especial de elementos de interés o un mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

- En cuanto a alturas u otras condiciones de volumen (fondos, vuelos, alturas de piso, etc.) se procurará mantener lo especificado en las Ordenanzas.

c) Propuesta de usos especificados, dentro de los permitidos en las Ordenanzas.

d) Estudio de tráfico en la zona, con propuesta de zonas peatonales o de otras medidas restrictivas en su caso; previsión de zonas verdes y espacios libres en proporción no inferior a 5 m² por vivienda.

e) El Plan Especial podrá señalar condiciones estéticas suplementarias a las señaladas para las Ordenanzas y deberá entrar en la resolución de problemas puntuales (líneas de cornisa, tratamiento de medianerías, criterios particulares de composición, etc.) allí donde se presenten.

Art. 370.- Los Planes Especiales señalarán el número y plazo para la redacción de los estudios de detalle o proyectos específicos que lo desarrollen.

Art. 371.- Deberán, asimismo, señalar los procedimientos de gestión y financiación que hagan posible su ejecución, debiendo justificar su factibilidad económica en base a una valoración previa de las obras a realizar y de los recursos financieros disponibles.

Art. 372.- Plazo de redacción. El P.E. junto con las figuras de planeamiento que lo desarrollan (estudios de detalle o proyectos específicos) deberá realizarse dentro del primer cuatrienio de programación del P.G.O.U. y las obras que sean pertinentes deberán estar ultimadas antes de finalizar el segundo cuatrienio.

Sección 3: Planes Especiales de Protección del medio físico.

Art. 373.- Ambito de actuación.

El ámbito de actuación de los Planes Especiales comprenderá las zonas así cartografiadas en los planos de clasificación del suelo no urbanizable.

Art. 374.- Estructura y contenido mínimo.

Los Planes Especiales se desarrollarán en tres fases, cada una de las cuales analizará como mínimo los aspectos siguientes con la exhaustividad precisa, a juicio del Equipo Supervisor que se define en el artículo 375 para una adecuada caracterización y desarrollo de las determinaciones que se establezcan en las zonas.

1) ESTUDIOS BASICOS.

A) Introducción.

A.1. Presentación del estudio.

Antecedentes. Objetivos generales. Planteamiento metodológico.

A.2. Identificación del área de estudio.

Localización y límites.

B) Estudio del medio físico.

B.1. Topografía y relieve.

Altitudes. Morfología. Pendientes. Orientación.

B.2. Geología.

Historia geológica. Estratigrafía. Litología. Recursos geológicos y mineros.

B.3. Clima.

Temperaturas. Prescripciones. Vientos. Insolación. Evapotranspiración. Humedad. Heladas. Confort climático. Tipología agroclimática.

B.4. Hidrografía.

Cuencas. Caracterización hidrológica. Cursos de agua. Régimen fluvial. Caudales. Aprovechamiento. Aguas subterráneas. Vulnerabilidad a la contaminación.

B.5. Suelos.

Características y clasificación edafológica. Erosión y sedimentación. Calidad agraria y forestal. Inventario de uso del suelo.

B.6. Vegetación y fauna.

Inventario de las especies de mayor interés. Localización y densidad. Fragilidad. Singularidades y Endemismos. Valor científico y recreativo. Ecosistemas a preservar.

B.7. Paisaje.

Análisis de paisaje. Variedad. Calidad visual. Fragilidad. Singularidad. Áreas a preservar.

II) SINTESIS Y OBJETIVOS.

A) Síntesis crítica de los estudios básicos.

Accesibilidad. Áreas de interés ecológico y paisajístico. Potencialidades del medio natural y de sus recursos. Restricciones principales a los distintos usos del suelo.

B) Objetivos del planeamiento.

Objetivos de ordenación del medio físico y de los recursos naturales. Objetivos de uso y vertebración territorial.

C) Alternativas de actuación.

III) FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION.

A) Metodología del Plan.

B) Definición del modelo territorial.

Inventario y localización de posibles actividades de uso y disfrute. Estudio de impactos. Compatibilidad y complementariedad con los valores ecológicos y paisajísticos. Usos vocacionales. Limitaciones zonales de uso. Interrelaciones de la protección con el medio humano. Justificación del modelo propuesto y su significación para el territorio.

C) Programa de actuaciones para el desarrollo del Plan.

C.1. Acciones para la protección ecológica.

Delimitación de las áreas de protección e identificación en su caso, con las figuras establecidas por la Ley de Espacios Naturales Protegidos de 2 de mayo de 1975. Normativas de Protección Aplicables a cada ámbito.

C.2. Acciones para el desarrollo económico.

Regulación de usos en las zonas protegidas. Ordenación de áreas de cultivo. Promoción económica.

C.3. Acciones sobre el hábitat general.

Red de infraestructuras para mantenimiento y disfrute de la zona. Equipamiento para la población autóctona y aforada. Acciones sobre el patrimonio cultural y recreativo. Normativas estéticas correspondientes a los usos permitidos.

D) Evaluación y programación de las actuaciones.

D.1. Evaluación.

Valoración del coste de las Acciones. Actuaciones previsibles por los particulares. Propuesta de Organismos ejecutores. Grado de vinculación.

D.2. Programación.

Vigencia. Prioridades. Plazos y etapas de ejecución. Condicionamientos. Programa general. Propuesta de gestión y control.

E) Recomendaciones y disposiciones transitorias.

F) Documento de síntesis.

F.1. Memoria.

F.2. Documentación gráfica.

Art. 375.- Seguimiento de los Planes Especiales.

Para el control de la elaboración de los Planes y el establecimiento de sus directrices así como para la valoración de sus alternativas, se formarán Comisiones Presididas por el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Municipio de Lorca donde se encuentren representadas aquellas Entidades públicas y privadas relacionadas con el ámbito de Estudio a juicio de la Corporación Municipal. Se recomienda en cualquier caso la participación del Instituto para la Conservación de la Naturaleza (ICONA).

Art. 376.- Gestión de las determinaciones de los Planes Especiales.

Tras la aprobación de los Planes Especiales se constituirán Patronatos para la gestión y cumplimiento de las determinaciones de los mismos que integre a las Entidades establecidas por la legislación vigente a propuesta del propio documento y teniendo en cuenta la asignación de recursos efectuada en los mismos.

Sección 4 Normas particulares para los planes especiales R1 y R2. APARTADO 1. SECTOR R-1.

Art. 377.- Ambito de aplicación.

Será el aprobado en los Planos del P.G.O.U. y corresponden a un área de 14.000 m² aproximadamente situados en la margen izquierda de la carretera de Lorca a Aguilas.

Art. 378.- Normas de aplicación:

Se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior a tenor de lo establecido en el art. 21 b y 83 del Reglamento de Planeamiento. Se cumplirá lo establecido con carácter general en la presente normativa.

Los criterios y parámetros de ordenación serán los siguientes:

a) Establecimiento de una red viaria pública interior de acceso y de interconexión con los viales perimetrales que deberán quedar asimismo definidos en el P.E.R.I.

(A estos efectos la alineación de la Ctra. de Aguilas será la proveniente de la Isla. Se incorporará a la delimitación la totalidad del vial tangencial con el área 5 2 de

Alamedas, y los posibles ensanches del vial colindante con la Residencia de Ancianos y el de la Alameda de los Tristes).

b) Se establece un aprovechamiento máximo de 0,8 m²/m² para una densidad de 60 - 65 viviendas por hectárea con tipología de edificación aislada y 5 plantas de altura máxima para vivienda colectiva en bloque abierto y 2 plantas para vivienda unifamiliar adosada formando transición desde los bloques de La Isla a las viviendas unifamiliares de Alamedas y Casas del Banco.

c) Los espacios libres (zona verde pública de cesión) al servicio del polígono de actuación será de 18 m²/vivienda y mínimo del 10% de la superficie ordenada.

d) Para equipamientos comunitarios de cesión obligatoria y gratuita se establecerá una reserva de 10 m² de suelo por vivienda.

e) El P.E.R.I. establecerá la ubicación de los aparcamientos públicos necesarios.

APARTADO 2. SECTOR R-2.

Art. 379.- Se establece en él un Plan Especial de Reforma Interior según el art. 29.1.b y 83 del Reglamento de Planeamiento que ordene convenientemente el área y sin perjuicio de los polígonos o unidades de actuación que dentro de aquel faciliten la gestión urbanística.

Se cumplirá lo establecido con carácter general en la presente normativa.

Los criterios y parámetros de ordenación serán los siguientes:

a) Se definirán los viales públicos interiores precisos, así como los de borde necesarios, al objeto de la adecuada conexión con los terrenos del Estudio de detalle Fray Diego de Cádiz, el de separación adecuado respecto al ferrocarril, así como el posible ensanche de los caminos actuales (Camino Marín, prolongación de C/. Martín Morata) y los viales existentes al norte de la actuación.

b) Se fijarán los espacios libres públicos, con un mínimo de 18 m²/vivienda, y no inferior al 10% de la superficie ordenada y los equipamientos públicos que en su caso y justificadamente se consideren necesarios.

c) Los parámetros edificatorios serán:

- Edificabilidad bruta de la actuación : 0,4 m²/m².

- Parcela mínima: 150 m².

- Retranqueos mínimos: 3 metros.

- Altura máxima: 2 plantas.

d) Tipología edificatoria para zona residencial: vivienda aislada o adosada.

CAPITULO XV

NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sección 1: Normas Generales.

Art. 380.- Ambito de aplicación.

1. Las normas contenidas en este capítulo son de aplicación en el suelo clasificado como urbanizable programado y grafiado como tal en los planos del P.G.O.U.

2. El suelo urbanizable programado del término municipal se divide en los siguientes sectores:

RP-1 Y RP-2: Residencial programado de vivienda multifamiliar.

POL: Polígono industrial.

El sistema de actuación será el de compensación, preferentemente.

Art. 381.- Normas de aplicación.

En cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado son de aplicación las condiciones generales de infraestructura contenidas en las secciones siguientes, cuando no contradigan las particulares respectivas.

Son asimismo de aplicación las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. que afecten al suelo urbanizable programado.

Sección 2: Condiciones generales del Servicio de Abastecimiento y Red de distribución de agua.

Art. 382.-

1. La dotación mínima para uso doméstico será de 200 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.

Art. 383.- La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. 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.

Art. 384.- El diseño de la red de la distribución se atenderá a las siguientes especificaciones:

1. La red seguirá, cuando sea factible, el tratado viario y espacios públicos no edificables, en tramos lo más rectos posibles. Las arterias generales de conducción deberán configurarse en circuitos o en forma de malla, permitiéndose solamente la distribución ramificada a nivel de manzana o cuando a partir de la malla, se dé 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 las 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 el ancho de la misma sea superior a 20 m. o 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. Las condiciones de abastecimientos 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)	20 cm.
Telefonía	30 cm.

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

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

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

Sección 3 : Condiciones generales de la red de riego.

Art. 385.- 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.

Art. 386.- 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.

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.

Sección 4: Condiciones generales de la red de hidrantes contra incendios.

Art. 387.- Al objeto de aplicación de las condiciones de la red de hidrantes contra incendios, el suelo urbanizable se entenderá dividido en las siguientes zonas:

Zona A: Suelo industrial.

Zona B: Suelo residencial extensivo; zonas verdes, de uso deportivo y de juego de niños.

Art. 388.- La instalación de hidrantes deberá cumplir, para cada una de las zonas específicas anteriormente, las siguientes condiciones:

Zona	Caudal (l/s)	Tiempo de suministro (minutos)	Diámetro de la bocas (mm)	Separación entre bocas (m)
A	15,00	120	100	100
B	5,00	60	45	200

Art. 389.-

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 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 situarán preferentemente en intersecciones de calles, o en lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

Sección 5: Condiciones generales del servicio de Saneamiento y Red de Alcantarillado.

Art. 390.-

1. El Saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario y verterá a cauce natural o colector público previo proceso de depuración.

2. En zonas residenciales de edificación extensiva (viviendas unifamiliares) se podrá optar por el sistema se-

parativo siempre que existan cauces naturales de evacuación de las aguas de lluvia.

3. Las zonas industriales dispondrán de una red de alcantarillado propia con su correspondiente estación depuradora.

4. No se permiten en ningún caso fosas sépticas.

Art. 391.- El informe favorable de la autoridad sanitaria competente será preceptivo para garantizar las adecuadas condiciones de las depuraciones de aguas que se realicen.

Art. 392.- Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimiento.

Art. 393.- El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un periodo de retorno de 10 años.

Art. 394.- Los proyectos de las redes deberán de cumplir las siguientes especificaciones:

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/seg.

- Sección mínima de 20 cm. de diámetro.

- Tuberías de hormigón centrifugado para diámetros menos de 60 mm. y de hormigón armado para los superiores.

- 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 m.

- La red se situará bajo las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 21 m. En calles sin aceras o de trazado irregular podrá ir bajo la calzada.

- Cuando la red discorra por una sola acera se dejarán previstos, en la opuesta, pozos a distancia máxima de 50 m. enlazados a la red mediante conductos que atraviesan la calzada.

- Se reforzarán las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 m. de profundidad respecto a aceras o de 2,50 m. respecto a calzadas.

- Se instalarán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de los 80 cm. o bien, cuando los conductos que acometan el pozo tengan una altura sobre la solera superior de los 60 cm.

Sección 6: Condiciones de las Redes de Distribución de Energía Eléctrica.

Art. 395.- Las instalaciones deberán cumplir los Reglamentos Técnicos de Centros de Transformación, Líneas de Alta y Baja Tensión, y todas las disposiciones y normas técnicas que legalmente le sean de aplicación.

Art. 396.- La dotación mínima de potencia disponible para uso doméstico será de 0,6 kw por habitante.

Art. 397.- Todo proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la empresa eléctrica, en la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

Art. 398.- Los Centros 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 la compañía suministradora.

Art. 399.- 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.

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.

Art. 400.- 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 telecomunicación, etcétera.

Art. 401.- 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.

Art. 402.- Los conductores serán del material, secciones nominales, protecciones aislantes y aptos para las tensiones normalizadas por la Compañía Suministradora.

Art. 403.- Los 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 a tal fin en aquellas parcelas 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.

Art. 404.- 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.

Art. 405.- La urbanización de suelo de uso residencial transformará las líneas aéreas de alta tensión en líneas subterráneas.

Sección 7: Condiciones del servicio de alumbrado público.

Art. 406.- Los niveles de iluminación establecidos, así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

Lugar	Nivel de Iluminación	Coef. Iniform.
Plazas y Glorietas	30 lux.	0,33
Vías Primarias:		
Calzada	25 lux	0,33
Peatonales asociados	10 lux.	0,25
Peatonales	10 lux.	0,20
Vías Secundarias:		
Calzada	20 lux.	0,33
Peatonales asociados	10 lux.	0,25
Peatonales.	5 lux.	0,18
Itinerarios Peatonales	5 lux.	0,18

Art. 407.- Todas las lámparas estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortacircuitos.

Art. 408.- Todas las lámparas tendrán condensadores instalados con el fin de compensar al factor de potencia, esto podrá realizarse por grupos siempre que la intensidad total sea menor de 6 A.

Art. 409.- Los báculos y sus brazos empleados para las luminarias dotadas con lámpara de vapor de sodio, así como los fustes empleados para las otras 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.

Art. 410.- Todas ellas estarán dotadas del equipo necesario para su correcto funcionamiento (Reactancias, arrancadores, etc.).

Art. 411.- Todos los báculos y fustes irán conectados a tierra.

Art. 412.- Los conductores interiores serán aislados, con una tensión nominal de 1.000 V., irán protegidos a las entradas 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.

Art. 413.- Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas, de las mismas características que las de distribución, pero podrán ir los conductores a una profundidad de 0,40 m.

Art. 414.- Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a los 6 mm² y teniendo especial cuidado de que exista un buen equilibrio de carga entre las fases.

Art. 415.- 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 mínima prevista en voltiamperios

será como mínimo 1,8 veces la potencia nominal de las lámparas que alimentan. Se tendrá mucho cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión sin que se sobrepase en ningún punto el 3% de la potencia nominal.

Art. 416.- La tensión adoptada para las lámparas es de 220 voltios, conectadas entre fase y neutro.

Art. 417.- En los cuadros de mando y protección se colocará independientemente de los interruptores horarios o fotoeléctricos, un interruptor de corto omnipolar, así como dispositivos de protección contra cortocircuitos y sobrecarga de cada uno de los circuitos mandados desde el mismo.

Sección 8: Condiciones de trazado, pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento espacios libres.

Art. 418.-

1. El trazado de las vías se atenderá a lo especificado en las condiciones particulares de cada sector.

2. Las secciones transversales se ajustarán en lo posible a las indicativas que establece la documentación del P.G.O.U. Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento coordinarán los respectivos Proyectos de Urbanización.

Art. 419.- Los materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de la circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en función de la intensidad del tráfico, debiendo emplear en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.

Art. 420.- Los respectivos proyectos de urbanización, se atenderán a las normas específicas que redacten los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en cuanto a tratamiento de texturas de aceras, tipos de bordillo, alcornoques, etc. al objeto de que exista uniformidad de diseño.

Art. 421.- Los espacios libres (jardines y juego de niños) así como las partes de vía pública que figuren en los respectivos Proyectos de Urbanización como ajardinadas, serán entregadas al Ayuntamiento en esta forma y, cuando se especifique, con plantación de arbolado de especies adecuadas.

Sección 9: Condiciones y normas particulares de los sectores RP-1 y RP-2.

Art. 422.- Tipología de edificación.

Serán de aplicación las siguientes:

- Residencial multifamiliar abierta.
- Unifamiliar agrupada.

Art. 423.- Normas de volumen.

1. La densidad máxima de viviendas será de 45 viv/Ha.

2. La edificabilidad máxima será de 0,6 m² por cada m² sobre la superficie bruta del sector.

3. De la edificabilidad total, al menos el 10% será consumida en edificaciones destinadas a alojar las dotaciones que constituyen los sistemas sectoriales obligatorios del sector.

4. En la Tipología de Residencial multifamiliar abierta, la parcela mínima será de 1000 m². Altura 5 plantas. Los retranqueos mínimos respecto a alineación y a linderos serán superiores a 5 metros.

En la Tipología de unifamiliar agrupada, la parcela mínima será de 110 m². El número de plantas máximo será de 2. Los retranqueos mínimos a los linderos que no correspondan a medianerías serán de 3 metros.

Art. 424.- Normas de uso:

Se autorizarán los siguientes usos:

- Residencial en todas sus clases y categorías.
- Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil en categorías 2, 3, 4, 5, 7 y 8 en grados 1 y 2.
- Industria en categorías 1, 2 y 6 en situaciones A y B.
- Oficinas en categorías 3 y 4.
- Comercial en categorías 3 y 4.
- Espectáculos y salas de reunión en todas sus clases, categorías y grados 4 y 5.
- Sociocultural, Docente y Asistencial, en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2, 3 y 4.
- Deportivo en categorías 3, 4 y 5.
- Religioso en todas sus categorías.
- Esparcimiento en clases 2, 3 y 4.

Sección 10: Condiciones y normas particulares del sector POL.

Art. 425.- Serán de aplicación todas las normas que establece el Plan Parcial correspondiente, con excepción de la particular de la zona VI (equipamiento), que se modifica en el sentido de tolerar los usos de hostelería, comercio artesanal y espectáculos públicos sin limitación, autorizar un máximo de 4 plantas o 14 m. y suprimir la condición de ubicar en superficie al menos el 50% de las plazas de aparcamiento así como la impuesta en cuanto a cerramientos de parcela.

Art. 426.- El aprovechamiento medio del sector será el señalado en el mencionado Plan Parcial tal como establece el ART. 159.2 del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO XVI

NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Sección 1: Normas generales.

Art. 427.- Ambito.

El suelo urbanizable no programado está constituido por los terrenos así calificados y grafiados en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 428.- Sectores.

El suelo urbanizable no programado se divide en los siguientes sectores:

- **RNP.** de incompatibilidad uso industrial.

- **ENP.** En Diputación de Torrecilla, margen derecha de la CN-340 dirección Puerto Lumbreras, se clasifica un sector que abarca los terrenos destinados a instalaciones deportivas públicas, dotación hospitalaria y sus posibles ampliaciones, incluyéndose en él unos terrenos de 20.000 m² junto al camino de acceso a la nueva Residencia Sanitaria.

Este sector se califica como suelo urbanizable no programado de equipamientos o usos terciarios, donde se permite la edificabilidad de vivienda para la población al servicio de dichas instalaciones.

- **UNP.** De incompatibilidad uso industrial y residencial multifamiliar.

- **TNP.** Uso Turístico

Art. 429.- Régimen urbanístico.

De acuerdo con el artículo 85 del T.R., el suelo urbanizable no programado estará a todos los efectos al mismo régimen urbanístico que el suelo no urbanizable, en tanto que no se apruebe el Programa de Actuación Urbanística correspondiente no pudiendo destinarse a otro uso que los propios del suelo no urbanizable, siendo de aplicación en su caso las disposiciones específicas para las áreas de protección que correspondan.

Podrán realizarse en él, únicamente, las obras descritas y autorizadas y bajo los mismos supuestos, que en el caso del suelo urbanizable programado en el que no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial.

Art. 430.- Programas de Actuación Urbanística.

Los programas de Actuación Urbanística (P.A.U.) tienen por finalidad la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado en el P.G.O.U. sin que sean aplicables a otro tipo o categoría de suelo.

La realización de un P.A.U. requerirá la previa justificación de la actuación, en base a necesidades o conveniencias del Municipio, no previstas en el P.G.O.U. La apreciación de esta circunstancia se realizará, tras los informes técnicos suficientes, por la mayoría absoluta de

los miembros que legalmente deben componer la Corporación.

El acuerdo de incorporar todo o parte del suelo urbanizable no programado al proceso de urbanización, mediante la realización de un Programa de Actuación Urbanística, será tomado con las mismas condiciones especificadas para la apreciación de su conveniencia, debiendo incluirse el suelo necesario, según los informes realizados, para que, con los usos y determinaciones fijados en el P.G.O.U. subsane las necesidades apreciadas.

Art. 431.- Características de los P.A.U.

Los P.A.U. tendrán que acomodarse a las características técnicas y a las magnitudes que señala el P.G.O.U. no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el P.G.O.U.

Si la formulación y ejecución del P.A.U. fueran mediante concurso, el Ayuntamiento elaborará las bases del concurso y las tramitará de acuerdo con los artículos 219 y 220, del Reglamento de Gestión, respectivamente.

La ejecución de los P.A.U. se regirá por los artículos 224 y 226 del Reglamento de Gestión.

Art. 432.- Condiciones técnicas de los P.A.U.

a) Para obtener una adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana del Plan, la delimitación de los terrenos de S.U.N.P. incluidos en la actuación a través de P.A.U. abarcarán zonas completas delimitadas en los planos de ordenación para suelo urbanizable no programado.

b) El sistema de actuaciones constará de aquellas que sean necesarias y no queden cubiertas por las existentes en el suelo urbano, de las consideradas en el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, o quedan fuera del normal acceso para la población o actividades previstas por la actuación.

El sistema de espacios libres contará, en cualquier caso, y como mínimo con una superficie en parques públicos, del 10% del suelo previsto en la actuación.

Estas dotaciones del P.A.U. y las especiales que para cada zona fijen las normas particulares, serán independientes de las preceptivas exigidas por el Anexo o Reglamento de Planeamiento, para los Planes Parciales que desarrollen el P.A.U., si hubiera previsto algún Plan Especial éste cumplirá también los mínimos fijados por el citado Anexo para los Planes Parciales.

c) La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General, se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter de aquellas con la que se conecta.

- Sin afectar la capacidad de las vías a que se conecta.

- Sin originar puntos de menor capacidad.

- Las conexiones cumplirán las Normas para el diseño de enlaces e intersecciones del M.O.P.U.

- El P.A.U. fijará las líneas de solución del transporte público, asegurando al menos un sistema de transporte público para cada zona.

d) Las redes de servicio urbanístico que deba establecer el P.A.U. tendrán las mismas características que las fijadas para estos servicios en suelo urbanizable programado.

La conexión con las redes de servicio de los sistemas generales del P.G.O.U., en caso de ser conveniente su realización, se hará garantizado que no quede afectada su capacidad para los fines que le prevea el P.G.O.U.

Sección 2: Normas particulares de los sectores delimitados.

Art. 433.- Sector RNP.

1. Se desarrollará en un Programa de Actuación que abarcará el sector completo delimitado y deberá reservar un 10% del suelo delimitado para sistemas generales de espacios libres.

2. Los usos previstos serán el residencial quedando expresamente prohibido el uso industrial en todas sus categorías.

3.- Las tipologías edificatorias serán de vivienda colectiva en edificación abierta y unifamiliar agrupada.

4.- La densidad máxima será de 35 viviendas por hectárea y la edificabilidad máxima de 0,45 m²/m² sobre superficie bruta del sector.

5.- De la edificabilidad total, al menos el 10% será consumida por edificaciones destinadas a alojar las dotaciones que constituyan los sistemas sectoriales obligatorios del sector.

Art. 434.- Sector UNP.

1. El Programa de Actuación Urbanística deberá desarrollar el sector completo delimitado en los planos correspondientes del P.G.O.U., que deberá prever la reserva del 10% del suelo para el sistema general de espacios libres.

2. Al concebirse como un sector de vivienda unifamiliar quedan expresamente prohibidos los usos industriales, en todas sus categorías, y residencial multifamiliar.

3. La densidad máxima será de 15 viviendas por hectárea, y la edificabilidad máxima de 0,2 m²/m².

Art. 435.- Sector E.N.P.

1. El Programa de Actuación Urbanística deberá desarrollar el sector completo definido en el art. 428.

2. El uso predominante es el terciario o de equipamientos públicos, considerándose incompatibles los usos industriales y residencial multifamiliar, permitiéndose el de residencial unifamiliar para una población de servicio adecuado. Con una densidad máxima de 20 viviendas/Hectárea.

Art. 436.- Sector T.N.P.

1. Abarca una franja costera 1.500 m. de profundidad desde el límite del Plan Especial de Calnegre hasta el término municipal de Aguilas. Parte de este sector está protegido por el Plan Especial de Islas, Islotes y Litoral como de media protección, por valores paisajísticos y naturales, por lo que se estará a lo dispuesto en el referido Plan Especial, de ámbito regional.

A lo largo de la línea de costa se delimita una franja de 200 metros de ancho que queda fuera de la delimitación del sector, y que se medirá desde la línea de deslinde del Dominio Público Marítimo. Esta franja se incluye dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, donde se prohíben expresamente todo tipo de edificaciones, vallados, parcelaciones, apertura de caminos, ni actividades o usos cuyo fin no sea de conservación del medio natural, sin perjuicio del sistema general de ocio y equipamiento recreativo que constituye el dominio público de zona marítimo-terrestre, según la vigente legislación sobre costas.

2. Previamente a la redacción del P.A.U. deberán quedar garantizadas las determinaciones previstas en el artículo 34.c del Reglamento de Planeamiento, conexiones viarias y transportes, redes generales de servicios, y las posibles soluciones a nivel global.

3 El sector completo se desarrollará en un único Programa de Actuación Urbanística.

El P.A.U. asegurará la perfecta integración de las edificaciones en el paisaje, regulando detalladamente las condiciones estéticas y prohibiendo los edificios en altura.

Las reservas de suelo para el sistema general de espacios libres serán como mínimo del 20% de la superficie total delimitada.

4. La edificabilidad máxima se fija en 0,10 m²/m² y la densidad máxima será de 6 viviendas/Hectárea.

5. El uso previsto es el turístico, por lo que se considerarán incompatibles todos los usos no directamente relacionados con el principal, entendiéndose como tal el correspondiente a edificios, partes de un edificio, o instalaciones, destinadas principalmente a la residencia no permanente de familias o personas cuya actividad principal se centre en el ocio, divertimento o descanso personal.

Habida cuenta que este uso se desprende de una serie de usos ya definidos, aunque éste tenga carácter no permanente, su clasificación, categorías y condiciones a cumplir quedarán referidas a las determinadas en cada uso específico.

CAPITULO XVII

NORMAS GENERALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1: Régimen del suelo y definiciones.

Art. 437.- El suelo no urbanizable deberá, según el artículo 44 del Reglamento de Gestión al que remite el artículo 85 de la Ley:

a) Respetar las incompatibilidades de usos que señala el P.G.O.U.

b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Podrán autorizarse por el Consejero de Política Territorial y Obras Públicas previo informe del Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento previsto en el punto 2 del artículo 44 del Reglamento de Gestión, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

d) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas establecidas.

e) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de los terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

El suelo no urbanizable no podrá ser objeto de parcelación urbanística, según dispone el artículo 96.1 del T.R.

Art. 438.- Núcleo de población.

Se considera que una agrupación de edificaciones destinadas a vivienda constituye «núcleo de población» a efectos de lo dispuesto en el apartado c) del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, cuando se dé alguna de las situaciones siguientes:

a) En suelo de secano.

- Trazada una circunferencia de 100 m. de radio con centro en la edificación cuya construcción se pretende, el círculo resultante incluya a más de tres edificaciones residenciales preexistentes. Excepto en el régimen transitorio del regadío tradicional del art. 483, que será de 50 metros de radio.

- Se pretenda situar a menos de 50 m. de otra edificación residencial ya existente.

b) En suelo de regadío.

- Trazada una circunferencia de 100 m. de radio con centro en la edificación cuya construcción se preten-

de, el círculo resultante incluya a más de tres edificaciones residenciales preexistentes. Excepto en el régimen transitorio del regadío tradicional del art. 483 que será de 50 mts de radio.

- Se pretenda situar a menos de 50 m. de otra edificación residencial ya existente excepto en el régimen transitorio del regadío tradicional del artículo 483, que será de 20 metros.

Art. 439.- Parcelación urbanística.

Es según el artículo 94 del T.R. la división simultánea o sucesiva de terrenos en lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Art. 440.- Arista exterior de la calzada.

Es la intersección del talud del desmonte o, en su caso, de los muros de sostenimiento, colindantes, con el terreno natural.

Art. 441.- Zona de dominio público.

Es la ocupada por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m. a cada lado de la carretera desde la arista exterior de la explanación.

Art. 442.- Zona de servidumbre de la carretera.

Consisten en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 8 metros, medidos desde las citadas aristas según artículos 34.1 de la L.C.

Art. 443.- Zona de afección de la carretera.

Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma delimitadas interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en las autopistas, 50 m. en las carreteras nacionales y 30 m. en las restantes, medidos desde las citadas aristas.

Art. 444.- Uso vivienda

Se permite el uso de vivienda unifamiliar para las personas que exploten una parcela, ya sea agrícola, pecuaria o forestalmente, en lugares alejados de los suelos urbanizados o urbanizables, y en forma en que no se de lugar a la formación de un núcleo de población según la definición que se da en la presente Normativa para el Suelo No Urbanizable.

En las citadas viviendas se admitirán instalaciones de industrias calificables dentro de la 1 categoría, derivadas de la explotación en su primera fase de transformación de los productos agropecuarios, ganaderos, mineros o forestales.

Art. 445.- Uso Industrial.

Los establecimientos industriales pueden ser permitidos en suelo no urbanizable de régimen general (secano) por las circunstancias siguientes:

Grupo 1: Ser peligrosas, nocivas o insalubres.

Grupo 2: Ser extractivas.

Grupo 3: Utilizar productos del campo como materia prima y para una primera fase de elaboración Agropecuaria y Forestal.

Grupo 4: Ser de utilidad manifiesta y urgente para el Municipio, utilidad pública o interés social.

Se autorizarán siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 del T.R. y las del grupo 1 deberán ajustar además en su tramitación un informe del organismo sanitario o de control competente. Las del grupo 2 deberán contar, además, con el informe previo favorable de la Agencia del Medio Ambiente.

Las instalaciones encuadradas en los Grupos 1 y 3 deberán cumplir las condiciones de parcela y edificabilidad establecidas en la presente normativa para el S.N.U. según la zona en que se encuadren. Para el grupo 4 las condiciones de edificación y parcela se fijará con criterios de ordenación al entorno medio ambiental según el art. 73 de la Ley del Suelo.

Art. 446.- Otros usos.

Están prohibidos otros usos no especificados salvo los considerados en el artículo 437.

Se podrán autorizar las instalaciones deportivas al aire libre con instalaciones anexas cuya edificabilidad no exceda del 0,01 m²/m² sobre el total del suelo afectado.

Art. 447.- Parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de superficie igual o superior a 1 Ha. (10.000 m²), excepto las que se señalen en condiciones particulares de zona.

Art. 448.- Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la superficie edificada será del 3% del total de la superficie de la parcela, salvo las que se señalen en condiciones particulares de zona.

Art. 449.- Edificación máxima.

En la parcela mínima (1 Ha) se admite como máximo la edificación de 150 m² o 450 m³ de uso residencial y de 150 m² o 650 m³ de uso ganadero, agrícola o forestal. Se admite la posibilidad de destinar la superficie anteriormente citada de uso de vivienda, para uso ganadero, agrícola o forestal.

Se permitirán 150 m² o 650 m³ más de edificación con uso ganadero, agrícola o forestal, por cada 5.000 m² más de parcela, siempre que sea para una sola instalación, o bien para uso ganadero de ciclo cerrado.

Art. 450.- Altura máxima.

La altura máxima permitida para las edificaciones a que hacen referencia los artículos anteriores, es de 7 metros (2 plantas), admitiéndose por encima de esta altura,

sólo elementos que necesariamente lo requieran (chimeneas, silos, etc.).

Art. 451.- Retranqueos.

La distancia mínima de las edificaciones existentes dentro de la parcela, o a los límites de parcela será de 10 metros.

Art. 452.- Las limitaciones establecidas en los artículos 448 al 451 no serán de aplicación en los supuestos, a y b, de los siguientes:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas obligatorias, que respondan a Planes o Normas del Ministerio de Agricultura.

b) Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos que desarrollen un fin nacional, social, asistencial, educativo o sanitario, que exija emplazarla en suelo no urbanizable, de evidente utilidad pública. Sus condiciones edificatorias respetarán el entorno medio ambiental.

c) Construcciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Dichas construcciones deberán ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento de Carreteras, además de cumplir las condiciones de parcela y edificación de las presentes ordenanzas.

Art. 453.- 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.

Art. 454.- Para construir en las proximidades de una carretera deben respetarse las franjas establecidas en la Ley y Reglamentos de Carreteras, donde se marca la línea de edificación (más cerca de la cual no se puede construir) a diversas distancias mínimas de la arista exterior de la calzada según la categoría de la vía.

Art. 455.- Los terrenos comprendidos entre los bordes exteriores de las zonas de servidumbre y las líneas de edificación, podrán computarse a efectos de parcela mínima, siempre que respeten tanto las disposiciones de las presentes Normas generales como las incluidas en las Normativas específicas de cada zona. Los terrenos comprendidos en el interior de las zonas de servidumbre no serán contabilizables.

Sección 2: Condiciones generales de protección del paisaje.

Art. 456.- Toda actuación (trazado de infraestructuras, territoriales, 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, ante la Comisión Provincial de Urbanismo.

Se prohibirán en todo caso aquellas actuaciones que dañen el medio ambiente, paisaje o espacios forestales existentes que no se acompañen de informe favorable del Ayuntamiento, amparado en su manifiesta utilidad social

para el municipio, y no justifiquen a juicio de la C.P.U. la reversibilidad de las alteraciones producidas.

Art. 457.- Se evitará 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.

Art. 458.- En aquellos lugares en que por causas 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.

Art. 459.- Antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentías, etc. de la zona. Se prohíbe levantar y sacar de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

Art. 460.- 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.

Art. 461.- 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, ni varían los microclimas ni alteran la geomorfología de la zona.

Art. 462.- Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

Art. 463.- Los basureros y estercoleros se situarán en lugares no visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento a lugar habitado más próximo será al menos de 2.000 metros.

Art. 464.- 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 de ámbito supramunicipal.

Art. 465.- El Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Urbanismo condicionarán la concesión de licencia para edificaciones en lugares de interés paisajístico, a que su emplazamiento y disposición de volúmenes no perturbe la contemplación o armonía del paisaje, oculte vistas de interés o altere la escala, ordenación y composición de

volúmenes de las edificaciones de interés histórico o pintoresco.

Sección 3: Otras condiciones generales.

Art. 466.- Condiciones estéticas.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, adoptándose en lo posible las formas, composición de volúmenes, materiales de fachada y cubiertas típicas de la región, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

Se prohíben todo tipo de anuncios que no sean señalización de caminos o rotulación de las fincas.

Art. 467.- Condiciones higiénicas.

Se respetarán las 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.

Art. 468.- Condiciones de accesos y servicios.

1. Toda explotación deberá disponer dentro de su recinto del espacio suficiente para el estacionamiento de los vehículos.

2. Para todo acceso a vías nacionales y comarcales para el que se prevea una intensidad superior a los 50 vehículos-hora, será necesario un proyecto redactado por el Organismo del que dependa la carretera o, en su defecto, supervisado y aprobado por éste y que la distancia entre accesos de análogas características sea superior a los 1.000 m.

3. Los accesos de intensidad menor a los 50 vehículos-hora se permitirán sólo cuando las condiciones del terreno y el trazado de la carretera garanticen la visibilidad necesaria y que la distancia a los demás existentes sea superior a 1.000 m. para giros a la derecha y a 2.000 m. para giros a la izquierda.

4. Las bandas de circulación de las vías de servicio se calcularán para una velocidad de 50 km/h y su perfil transversal mínimo será de 7 m. de ancho.

Sección 4: Normas para suelo no urbanizable de protección especial.

Art. 469.- Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable de protección especial aquellos terrenos clasificados como no

urbanizables que en función de las características del paisaje y la vegetación, el interés agrícola, la defensa de cauces fluviales, vías de comunicación o infraestructuras, etc. se hace objeto de una protección especial mediante el obligado cumplimiento de las disposiciones específicas que se establecen en las presentes normas, para cada una de las áreas de protección determinadas.

Art. 470.- Régimen urbanístico.

El régimen urbanístico correspondiente a estas áreas de protección es el de suelo no urbanizable, siendo de obligado cumplimiento todas las disposiciones establecidas para el citado suelo y, además, las específicas que se enuncian a continuación siendo de aplicación, en caso de discrepancia entre ellas, la más restrictiva.

Art. 471.- Clasificación.

Se distinguen los siguientes tipos de protección especial:

- a) De vías.
- b) De arbolado y forestal.
- c) De cauces públicos, lagos y embalses.
- d) Objeto de Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Sección 5: Normas particulares de protección de vías.

Art. 472.- Vías de la red nacional y provincial.

El área de protección comprende las zonas de dominio público, servidumbre y afección no clasificadas como suelo urbano o urbanizable.

Se regirá por lo dispuesto en el Reglamento que desarrolla la Ley de Carreteras y estará sujeto 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 la superficie.

e) Para las edificaciones de uso industrial distinto a la 1 categoría, 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 asimis-

mo prescribir, en los casos en que se crea oportuno, una pantalla vegetal que aisle al establecimiento de la carretera de que se trate.

Art. 473.- Red municipal.

Los cerramientos de limitación de las parcelas colindantes con los caminos vecinales y vías pecuarias, se retranquearán del eje del camino un mínimo de 4 metros en los de ancho menor de 6 m, de 5 m en las comprendidas entre 6 y 8 y de 6 m en las de ancho mayor de 8 m.

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.

Se respetará en cualquier caso, el ancho del camino que se deduzca de los planos catastrales o de las servidumbres actuales.

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 utilicen.

Los cerramientos que lindan con cañadas, caminos o veredas serán objeto de licencia (art. 118 del R. de Disciplina Urbanística).

Sección 6: Normas particulares de protección forestal y paisajística.

Art. 474.- El ámbito de estas normas será el grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 475.- En las zonas aptas para la repoblación, se realizarán estudios especiales de acondicionamiento para su repoblación, utilización y disfrute por la población, potenciando su carácter natural mediante la utilización de elementos vegetales y materiales de construcción propios de la región y en consonancia con el paisaje.

Art. 476.- Se prohíben todas aquellas obras o actuaciones que puedan modificar o degradar el paisaje natural y las especies existentes.

Los proyectos de edificación deberán respetar y conservar los elementos arbóreos existentes, en especial los de mayor envergadura e importancia, pudiendo el Ayuntamiento imponer su mantenimiento cuando lo considere oportuno, o en caso contrario, autorizar su extracción. En ningún caso la destrucción excederá del 10% del arbolado existente en la parcela.

Art. 477.- Se permitirán las explotaciones deportivas de caza, y, cuando lo apruebe el organismo competente (ICONA), las forestales.

Art. 478.- El Ayuntamiento condicionará la concesión de licencia municipal para edificaciones en las áreas de interés paisajístico, a que por su emplazamiento, acabados exteriores y disposición de volúmenes no perturben la contemplación y armonía del paisaje, oculten vistas de interés o alteren la escala natural.

Art. 479.- La parcela mínima edificable será de 100.000 m².

Sección 7: Normas particulares de protección de cauces públicos, lagos y embalses.

Art. 480.- Cualquier construcción, instalación o actividad de los predios incluidos en una zona de 500 metros en todo el perímetro correspondiente al nivel máximo de los embalses requerirá, sin perjuicio de la competencia municipal, la correspondiente autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, según lo dispuesto en el Decreto de 10 de septiembre de 1966, sobre la Ordenación de las zonas limítrofes a los Embalses.

En tanto no se haya efectuado por el organismo correspondiente el deslinde de las zonas de máximas avenidas de los cauces, las construcciones, extracciones de áridos, establecimientos de plantaciones, obstáculos y otras instalaciones que se sitúen a una distancia menor de 100 metros a partir de ambos límites del alveo de los cauces públicos, precisarán la autorización de la Comisaría de Aguas previa a la que correspondiera otorgar por cualquier organismo de la Administración.

Los terrenos enclavados en las playas, zonas marítimas-terrestres, o colindantes con el mar, estarán sometidas a la servidumbre de salvamento, de paso y de vigilancia litoral a que se refiere la Ley de Costas de 26 de julio de 1988.

Los terrenos comprendidos en la zona marítima-terrestre tendrán un aprovechamiento urbanístico nulo, autorizándose únicamente usos provisionales de casetas, kioscos, bar de playa o similares, al amparo de lo previsto en la Ley de costas y de los artículos 58 y 86 de la Ley del suelo, según proceda.

Art. 481.- Además de lo establecido en el artículo anterior, se estará en todo caso a las disposiciones que haya establecidas en la legislación específica en materia de protección de cauces públicos, lagos y embalses.

Sección 8: Normas particulares de suelo de regadío.

Art. 482.- Se establecen dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Regadíos tradicionales.
- Nuevos regadíos.

Sus ámbitos serán los grafiados como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U.

Art. 483.- La parcela mínima edificable será igual o superior a 5.000 m² y se podrá inscribir en ella un círculo de 30 metros.

En regadíos tradicionales se establece, como Régimen transitorio, la posibilidad de edificación en parcela mínima de 2.500 m² siempre que se haya producido el otorgamiento de escritura pública con anterioridad al acuerdo de Aprobación Definitiva de la Revisión Adaptación de éste P.G.O.U. (15 enero 1987).

Art. 484.- La altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas o 7 metros. La ocupación máxima del 5% los retranqueos a linderos, iguales o superiores a 10 metros en regadío tradicional y 10 metros en nuevos regadíos.

Art. 485.- En la parcela mínima se admite como máximo la edificación de 150 m² o 450 m³ de uso residencial y 150 m² o 450 m³ de uso agrícola.

Se admite la posibilidad de destinar la superficie anteriormente citada de uso de vivienda, para uso agrícola o ganadero.

Se permitirán 100 m² o 500 m³ más de edificación con uso agrícola, por cada 2.500 m² más de parcela, con un máximo total para este uso de 500 m² o 2.500 m³. Este incremento no será de aplicación para las parcelas acogidas al régimen transitorio del artículo 483.

Art. 486.- La altura máxima permitida para las edificaciones a que hacen referencia los artículos anteriores es de 7,00 metros (2 plantas), admitiéndose por encima de esta altura, sólo elementos que necesariamente lo requieran (chimeneas, silos, etc.).

Art. 487.- Las separaciones mínimas de las edificaciones a los bordes de las vías serán las siguientes: 25 metros a carreteras nacionales, 18 metros al resto de carreteras, 15 metros a caminos principales y 10 metros a otros caminos.

La distancia mínima de las edificaciones entre sí dentro de la parcela, o a los límites de parcela será de 10 metros.

Art. 488.- No se permitirán cerramientos ciegos de más de 1 metro de altura ni de otro tipo de más de 2 metros.

Sección 9: Normas particulares de protección de las zonas objeto de P.E. de protección del medio físico.

Art. 489.- El ámbito de estas normas particulares será el grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U. Para ellas se propone la redacción de Planes Especiales que les otorguen alguno de los regímenes establecidos en la Ley de espacios naturales protegidos.

Art. 490.- Los Planes Especiales se redactarán de conformidad con lo dispuesto en la sección 3 del Capítulo 14 de la presente Normativa.

Art. 491.-

1. Hasta la aprobación de dichos Planes Especiales no se autorizarán edificaciones de ningún tipo. Tampoco se autorizarán vallados, parcelaciones, apertura de caminos ni cualquier otra actividad cuyo fin no sea la conservación del medio natural.

2. Respecto a la zona sujeta al Plan Especial de Protección de Calnegre de conformidad con el informe emitido por la Agencia Regional para el Medio Ambiente y la Naturaleza, se definen dos áreas, una que comprende la zona costera, de mayor interés, que incluye las vertientes al Mediterráneo desde la primera línea de cumbres a la que es de aplicación lo previsto en el apartado anterior.

En la otra zona interior, el régimen aplicable será el del Suelo no Urbanizable normal, sujeta por tanto a las normas generales del Suelo no Urbanizable de régimen general del Capítulo 17 del P.G.O.U., y, en su caso, a las particulares del Suelo de Nuevos Regadíos de la Sección 8 del P.G.O.U.

Sección 10: Normas para el suelo no urbanizable de tolerancia especial.

Art. 492.- Definición.

Constituye el suelo no urbanizable de tolerancia especial aquellos terrenos clasificados como no urbanizables que, por encontrarse ocupados significativamente por edificaciones residenciales, agropecuarias o industriales, serán objeto de unos tratamientos específicos en las condiciones que, para cada una de las áreas determinadas, se establecen en los artículos siguientes.

Art. 493.- En estas áreas el régimen urbanístico será el del suelo no urbanizable, siendo de obligado cumplimiento las disposiciones establecidas para el citado suelo con excepción de las que contradigan las específicas fijadas para ellas.

Art. 494.- Se distinguen las siguientes áreas de tolerancia especial:

- a) De núcleos existentes.
- b) De industrias de curtidos.

Sección 11: Normas particulares de núcleos existentes.

Art. 495.- Dentro del régimen excepcional del Suelo No Urbanizable, se determinan los siguientes núcleos existentes, que se sitúan y delimitan en la cartografía del P.G.O.U.

1. Las Terreras. (Dip. La Paca)
2. El Rincón. (Dip. Zarcilla de Ramos)
3. Torrealvilla. (Dip. de Torrealvilla)
4. Zúñiga. (Dip. de Torrealvilla)
5. Caserío Pantano de Puentes. (Dip. de Río)
6. El Salto. (Dip. de Río)
7. Las Canales. (Dip. de Río)
8. Los Cautivos. (Dip. de Río)
9. Caserío de Morata. (Dip. de Morata)
10. Ugejar. (Dip. de Morata)
11. Librilleras (Dip. de Ramonete)
12. Los Curas. (Dip. de Ramonete)
13. Caserío de Ramonete. (Dip. de Ramonete)
14. Caserío El Cruce Km 15. (Dip. de Ramonete)
15. La Escarihuela. (Dip. de La Escucha)
16. Venta Ceferino. (Dip. de La Escucha)
17. La Campana. (Dip. de Pozo La Higuera)
18. Pozo La Higuera. (Dip. de Pozo La Higuera)
19. Caserío de Henares. (Dip. de Henares)
20. Campo Lopez. (Dip. de Campo Lopez)
21. Caserío Los Rosales. (Dip. de Purias)

Art. 496.-

1.- Hasta tanto se produzca el acuerdo expreso de suspensión de licencias o por la aprobación inicial de la

modificación puntual del P.G.O.U. que clasifique estos núcleos como suelo urbano para redactar un Plan Especial de Reforma Interior que los ordene tanto espacial como infraestructuralmente, se establece en el ámbito de las delimitaciones grafiadas, como régimen transitorio, las condiciones de edificabilidad que se señalan en el artículo 347 apartado a) de la presente normativa urbanística y que corresponde a la edificación aislada de la ordenanza 8 en zonas de Ensanche.

2.- Se deberán mantener las alineaciones existentes y contiguas a espacios públicos que permitan una ulterior ordenación.

3.- Se deberán ocultar las medianerías existentes permitiéndose en estos casos el adosamiento lateral, manteniéndose la parcela mínima de 250 m².

Art. 497.- Los usos permitidos serán los establecidos por la Ley del Suelo para el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de la autorización de edificaciones o instalaciones de interés social o utilidad pública que hayan de emplazarse en el medio rural.

Art. 498.- El procedimiento de concesión de licencias se adaptará al del régimen excepcional del suelo no urbanizable y se requerirá además la disponibilidad de servicios urbanísticos mínimos (acceso público, agua, electricidad).

Sección 12: Normas particulares del suelo ocupado por industrias de curtidos.

Art. 499.- Se califica como suelo de tolerancia especial de industria de curtidos, el ocupado por edificaciones destinadas a esta actividad entre el río Guadalentín la carretera de Caravaca, grafiada en el plano 1:25.000 del P.G.O.U.

Art. 500.- Se autoriza en ese ámbito únicamente la edificación de industrias con el uso indicado, en parcelas mínimas de 5.000 m² con ocupación máxima del 70% y retranqueos mínimos de 10 m. a cualquier borde de parcela. La altura máxima de cornisa será de 12 m. admitiéndose por encima de esta altura sólo elementos que necesariamente lo requieran (chimeneas, etc.).

Art. 501.- Tanto el suelo como las edificaciones vendrán obligadas al estricto cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan Especial de Depuración de la zona.

El régimen urbanístico de estas áreas será el del suelo no urbanizable, debiendo tramitarse según lo establecido en el art. 43.3 de la Ley del Suelo en relación con lo previsto en el art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, la autorización del uso excepcional.

CAPITULO XVIII

NORMAS PARA LOS SISTEMAS GENERALES

Sección 1: Normas generales.

Art. 502.- Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza abarca el suelo clasificado como sistemas generales en los

planos correspondientes del P.G.O.U. y definido en el art.37 de la presente Normativa.

Art. 503.- Norma de uso y volumen.

Se estará a lo dispuesto en cuanto a clases, categorías y grados en la ordenanza 11 de suelo urbano (dotacional) para los ya ejecutados o programados grafiándose en los planos correspondientes con la misma simbología precedida de SG en lugar de 11.

Sección 2: Normas particulares para sistemas ferroviarios.

Art. 504.- El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los correspondientes planos del P.G.O.U.

A estos efectos al suelo de sistemas ferroviarios se subdivide en las siguientes zonas:

a) Zona de equipamiento ferroviario.

Constituye la zona de equipamiento ferroviario, los terrenos comprendidos dentro del recinto de la población, y que sirven de soporte a la estación de viajeros, con sus edificios de servicios y las instalaciones directa e indirectamente relacionadas con el ferrocarril.

b) Zona ferroviaria.

Constituyen la zona ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio, o cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con el ferrocarril.

c) Viales ferroviarios.

Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc.) y la zona de protección del ferrocarril, esta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley y Reglamento de Policía de Ferrocarriles, de 23 de noviembre y 8 de septiembre de 1978, respectivamente, y las demás disposiciones vigentes, o que puedan promulgarse con posterioridad.

Art. 505.- Condiciones de volumen.

La edificabilidad máxima para cada una de las zonas es la siguiente:

- Zona de equipamiento ferroviario 1 m²/m².
- Zona ferroviaria 0,7 m²/m².
- Zona de viales ferroviarios 0,02 m²/m².

La ocupación en planta no será nunca superior al 50 por ciento.

Art. 506.- Condiciones de uso.

Se autorizarán en cada zona los siguientes usos:

a) Zonas de equipamiento ferroviario.

- Servicios ferroviarios de atención al viajero, (estación) o generales de la ciudad (correos, paquete exprés, etcétera).

- Servicios de atención al viajero complementarios de los anteriores: restaurantes, cafeterías, comercios, etc.

- Equipamiento de la estación: oficinas, aparcamientos, etcétera.

b) Zonas ferroviarias.

- Viviendas en todas sus categorías, para uso exclusivo del personal ferroviario y con una ocupación de superficie inferior al 10 por ciento de la calificada como zona ferroviaria.

- Garaje-aparcamiento, en todas sus categorías siempre que sea necesario para el correcto funcionamiento de las instalaciones ferroviarias.

- Industria y almacenaje, se autorizan las instalaciones destinadas al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril para su distribución, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.

- Oficinas, las vinculadas a la explotación ferroviaria.

- Socio-cultural, docente y asistencial, exclusivamente para uso de agentes del ferrocarril.

- Deportivo, en categoría 5 para uso exclusivo del personal ferroviario.

- Sanitario, en categoría 4.

- Religioso, en categoría 3.

c) Zona de viales ferroviarios.

Sólo se permitirá en estas zonas la edificación de garitas o edificaciones singulares de viviendas unifamiliares aisladas al servicio de la explotación ferroviaria, así como los soportes de las instalaciones, eléctricas, telefónicas o telegráficas necesarias para el funcionamiento de los ferrocarriles.

Art. 507.- Vallado de las líneas férreas y pasos a nivel.

Las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable, tanto en el programado como en el no programado, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante al vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, no crearán ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

Por lo que respecta al suelo urbano, y tanto en los planes especiales de reforma interior que se formulen, como en aquellos suelos que sean objeto de un planeamiento de rango superior, y al objeto de suprimir las posibles interferencias del tráfico viario y peatonal con el ferroviario. Para estos puntos de cruce será precep-

tivo el desarrollo de un estudio de detalle cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

Sección 3: Normas particulares para las zonas de seguridad militar.

Art. 508.- En las zonas de seguridad de las instalaciones militares, grafiadas en los planos de ordenación, se estará a lo dispuesto en el Capítulo II de la Ley 8/1975 de 12 de marzo de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y correspondiente del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 689/1978 de 10 de febrero.

ANEJO

ORDENANZA DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS AYUNTAMIENTO DE LORCA

CAPITULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto.

La presente Ordenanza establece las condiciones que han de cumplir los locales y edificaciones al objeto de evitar las causas y reducir los efectos de iniciación y propagación de incendios.

Art. 2.- Ambito de aplicación.

1. Las normas contenidas en esta Ordenanza son de aplicación en los edificios de nueva planta situados en el término municipal de Lorca.

2. Son asimismo de aplicación en aquellas obras de reforma sobre locales y edificios existentes que impliquen cambio de uso o en los que, no variando su uso, se realicen modificaciones sustanciales de la edificación original a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 3.- Normativa de referencia.

1. Esta Ordenanza se remite al contenido de la Norma Básica de la Edificación «Condiciones de Protección contra Incendios de los Edificios (NBE-CPI-82)», en aquellas disposiciones que son de obligado cumplimiento en virtud del Real Decreto 1587/82 de 25 de junio; se estará, en consecuencia, a lo que se establece en los Capítulos I al VIII y Apéndices I al IV de aquélla.

2. Las disposiciones de la Norma Básica que permiten su desarrollo a través de ordenanzas de ámbito local o que no son de obligado cumplimiento (Anexos A.1 al A.10) se interpretan en los Capítulos 3 y 4 de esta Ordenanza. Tal interpretación será subsidiaria en tanto no se dicten disposiciones de obligado cumplimiento y de rango supramunicipal que pudieran contradecir lo establecido en ella.

CAPITULO II

FACULTADES DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL

Art. 4.- Proyectos y Licencias.

1. La documentación de los Proyectos de obras sometidas a licencia en las que sea de aplicación la presente

Ordenanza, especificará el cumplimiento de las determinaciones a que obliga la Norma Básica en lo que se refiere a condiciones urbanísticas, condiciones generales y particulares según el uso del edificio, instalaciones especiales de protección e idoneidad de los materiales constructivos para resistir el fuego.

2. A la documentación exigida para la tramitación de licencias de apertura desde la vigencia de esta Ordenanza, se acompañará un «Plan de Evacuación» que deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones de ésta.

3. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento total o parcial de la Ordenanza y el establecimiento del «Plan de Evacuación» acorde con ella en actividades con licencia de apertura anterior a la vigencia de ésta, si a juicio de los Servicios Técnicos Municipales el uso e intensidad de ocupación de la actividad implican consecuencias graves ante un supuesto de incendio.

Art. 5.- Inspecciones.

1. Los Servicios Técnicos Municipales girarán visita de inspección para comprobar el cumplimiento de las prescripciones a las que está sujeta la concesión de licencias de obra y apertura de actividades en relación con las determinaciones de esta Ordenanza.

2. Los propietarios, inquilinos o usuarios de los locales, edificios e instalaciones tanto en el caso de inspecciones de oficio como las que se efectúen por denuncia de terceros, quedan obligados a franquear el acceso a los servicios Técnicos Municipales y a permitir, si fuera necesario, la práctica de pruebas, toma de muestras «in situ» y análisis.

Art. 6.- Procedimiento.

1. Efectuada la inspección de oficio o a instancia de parte y comprobada la infracción, el Técnico extenderá la preceptiva denuncia y propondrá las correcciones que considere oportunas, resolviéndose lo que proceda previa audiencia al interesado por el plazo de quince días.

2. Si el interesado no atendiera en el plazo que se estipule el requerimiento para efectuar las correcciones necesarias, o sin previo requisito en caso de peligro inminente, podrá clausurarse la actividad y decretarse la ejecución sustitutoria por parte del Ayuntamiento sin perjuicio de la resolución definitiva del expediente.

Art. 7.- Sanciones.

1. Serán consideradas faltas de infracciones a las determinaciones de esta Ordenanza y se cualificarán en función de la peligrosidad que implique la infracción, de la reincidencia, del grado de culpabilidad, de la Entidad infractora y de otras circunstancias atenuantes y agravantes que puedan concurrir.

2. Se entiende por faltas leves y serán sancionadas con multa de 2.500 hasta 5.000 pesetas, las infracciones que no supongan peligro potencial previsible de siniestro.

3. Se entiende por faltas graves, y serán sancionadas con multas de 5.000 a 10.000 pesetas, las infraccio-

nes que supongan peligro potencial previsible de siniestro sin riesgo razonable de daños a personas.

4. Se entiende por faltas muy graves y serán sancionadas con multas de 10.000 a 50.000 pesetas pudiendo llevar aparejadas la clausura temporal o definitiva de la licencia de actividad, las infracciones que supongan un peligro potencial previsible de siniestro con riesgo de daños graves a personas, o la falta de atención a los requerimientos formulados de actuación para la corrección de infracciones.

CAPITULO III

CONDICIONES GENERALES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS

Art. 8.- Materiales y elementos constructivos.

1. La utilización de materiales y elementos constructivos se ajustará a lo determinado en los Capítulos II y III de la Norma Básica.

2. El Ayuntamiento podrá condicionar las licencias de obra a la justificación, previa o en el transcurso de su ejecución, de la idoneidad de aquellos materiales o elementos constructivos empleados en revestimientos o acabos superficiales, no incluidos en los Apéndices I y II de la Norma Básica o que no cuenten con los certificados oportunos. La idoneidad se acreditará mediante ensayos realizados según la Norma UNE-23-727- 80.

Art. 9.- Instalaciones.

1. Las condiciones generales de las instalaciones propias del edificio y de las especiales de protección contra incendios, se ajustarán a lo determinado en el Capítulo IV de la Norma Básica.

2. Las condiciones específicas de estas instalaciones son las que en función de los usos y capacidades de los locales y edificios se especifican en el Capítulo 4 de esta Ordenanza.

Art. 10.- Condiciones de emplazamiento y accesibilidad.

1. Con carácter general, serán de aplicación las determinaciones a las que obliga el art. 5.1 de la Norma Básica, excepto en lo que establece en los puntos siguientes:

2. Las exigencias mínimas de entorno a las que se refiere el punto 5.1.1 de la Norma Básica serán de aplicación en los siguientes casos:

a) Edificios de vivienda plurifamiliar con más de cuatro viviendas o más de dos plantas por encima de rasante.

b) Otros edificios de carácter residencial con más de 250 m² de superficie construida, más de 10 habitaciones de alojamiento o más de dos plantas por encima de la rasante del terreno.

c) Locales de garaje con capacidad para más de 10 vehículos, más de 250 m² de superficie construida o por debajo de primer sótano.

d) Otros usos y servicios del automóvil con más de 250 m² de superficie construida o que puedan almacenar más de 50 litros de cualquier combustible líquido.

e) Edificios o locales industriales con más de 250 m² de superficie construida o que no sean compatibles con el uso vivienda (situaciones C, D y E de la Normativa Urbanística del PGOU).

f) Locales y edificios de oficina con superficie construida mayor de 250 m² o con más de dos plantas por encima de la rasante del terreno.

g) Locales o edificios para usos comerciales, de espectáculo y salas de reunión, socioculturales, docentes asistenciales u otros con superficies superiores a 250 m², o en los que se prevea su utilización simultánea por más de 25 personas o radiquen en edificios de más de dos plantas por encima de la rasante del terreno.

3. Aquellos locales y edificios con plantas, superficies construidas o intensidades de ocupación por debajo de las especificadas en el punto anterior, deberán disponer de un acceso principal al interior del inmueble libre de obstáculos que puedan dificultar el paso del personal y pequeño equipo de los servicios de extinción de incendios, cuya distancia máxima a un punto donde pueda estacionarse un vehículo no sea superior a 30 metros. En cualquier caso, dicho acceso cumplirá con lo que establece el art. 6.2 de la Norma Básica y los huecos en fachadas y cubiertas del edificio lo dispuesto en el art. 6.4 de la misma.

Art. 11.- Compatibilidad de usos.

1. La compatibilidad de usos que las Normas Urbanísticas del PGOU establecen entre vivienda, otros usos no industriales e industrias, se entenderá de aplicación cuando el riesgo intrínseco de éstas sea «bajo» según los criterios establecidos en el Apéndice IV de la Norma Básica y siempre que se cumplan las condiciones de estanqueidad y sectorización que impone el art. 6.3 de dicha Norma.

2. Cuando la Normativa del Plan General no permita una interpretación clara en relación con la compatibilidad de usos dentro de un mismo edificio, se estará a lo dispuesto en el art. 8.2 de la Norma Básica.

Art. 12.- Condiciones generales de compartimentación.

Todos los edificios serán compartimentados en los sectores de incendio que, con carácter general, se definen y enumeran en el art. 6.5 de la Norma Básica y en los que con carácter específico según usos se especifican en el Capítulo 4 de esta Ordenanza.

Art. 13.- Condiciones generales de evacuación.

1. Serán de aplicación las contenidas en el art. 6.6 de la Norma Básica.

2. Para el dimensionamiento de las vías de evacuación se considerarán los grados de ocupación que para cada uso se establecen en el Capítulo 4 de esta Ordenanza.

3. El Ayuntamiento podrá autorizar otros procedimientos y sistemas patentados de evacuación no contemplados en la Norma Básica, tales como mangas textiles de evacuación vertical u otros, siempre que a juicio de los Servicios Técnicos se demuestre su eficacia, especialmente en aquellos edificios preexistentes a la aplicación de esta Ordenanza o en aquellas obras de reforma en las que sea problemático o no posible la disposición de vías verticales u horizontales de evacuación convencionales.

4. Las condiciones particulares contenidas en el Capítulo IV de esta Ordenanza, especifican la señalización obligatoria en función de los respectivos usos, de las vías de evacuación, emplazamiento de instalaciones y medios de protección y zonas con especial riesgo de incendios. Dicha señalización y sus criterios de utilización, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma UNE 23-033-81 «Protección y lucha contra incendios. Señalización».

Art. 14.- Condiciones de mantenimiento y uso de medios e instalaciones de protección.

1. Serán de aplicación las contenidas en el Capítulo VII de la Norma Básica.

2. El Ayuntamiento podrá exigir en cualquier momento a los propietarios o responsables de aquellos edificios de pública concurrencia, un certificado emitido por una Entidad Comercial de mantenimiento garantizada, en el que se haga constar que las operaciones de conservación sobre las instalaciones de protección contra incendios han sido realizadas en la forma y con las frecuencias periódicas que se establecen en el art. 7.2 de la Norma Básica.

CAPITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS

Art. 15.- Condiciones de aplicación.

1. Son de aplicación las condiciones particulares que para los usos de Vivienda, Residencial Público, Administrativo y de Oficina, Sanitario, Espectáculo y Locales de Reunión, Bares Cafeterías y Restaurantes, Docente, Comercial y de Garaje-Aparcamiento, se establecen en los Anexos A-1 a A-9 de la Norma Básica, en los grupos 0 y I.

2. Para el uso Industrial, es de aplicación lo establecido en el artículo 17 de este Capítulo, sin perjuicio de las determinaciones de la Normativa específica a la que esté sometida cada tipo de Industrias según su actividad.

Art. 16.- Excepciones de aplicación.

1. Para aquellos usos no relacionados en el punto 1. del artículo anterior o cuya capacidad de ocupación, superficie, número de plantas u otras limitaciones rebasen las especificadas en los respectivos Anexos para los grupos 0 y I, se estará a lo que, previa consulta, dispongan los Servicios Técnicos Municipales.

2. Con carácter excepcional y cuando concurren circunstancias que lo permitan a juicio de los Técnicos Municipales, podrán aplicarse a los usos y edificios clasi-

ficados en el grupo I, las determinaciones establecidas para el grupo 0 que, en cualquier caso, se entenderán como mínimas para todo tipo de uso.

3. Esta facultad discrecional no se aplicará a las exigencias que los Anexos establecen en relación con la resistencia ante el fuego de los elementos delimitadores y estructurales de aquellos sectores de incendio con particular riesgo de iniciación programación de incendio y específicamente los siguientes:

- Cuartos de basuras.
- Cuartos de contadores de electricidad, transformadores o grupo electrógeno.
- Cuarto de calderas.
- Locales de almacenamiento de combustibles de productos peligrosos.

Art. 17.- Condiciones del uso industrial y almacén.

1. Las siguientes determinaciones serán de aplicación en aquellas industrias clasificadas como peligrosas en el Nomenclátor de la «Reglamentación de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas», cualquiera que sea su situación y superficie; en tales casos, las condiciones de protección contra incendios serán fijadas expresamente por los Servicios Técnicos Municipales en función de los riesgos que comporten.

2. Aquellas dependencias de las industrias que puedan asimilarse a las señaladas para otros usos en los Anexos de la Norma Básica, tales como viviendas de vigilantes anejas, cuartos de instalaciones y conductos, locales de almacenamiento de combustibles, bares y comedores de operarios, vestuarios, almacenes y talleres con las limitaciones que allí se imponen, estarán dotados de una resistencia al fuego e instalaciones específicas de protección, iguales a las correspondientes al Grupo I del uso que haya servido de referencia.

3. Igualmente, en aquellas industrias artesanas en las que los Técnicos Municipales no aprecien riesgos previsibles mayores que para otros usos asimilables, podrán seguirse las prescripciones de prevención de éstos.

4. El conjunto del edificio o local deberá ser considerado como un sector de incendio, con elementos definidores y estructurales con resistencia ante el fuego igual a RF180, pudiéndose incrementar a estimación de los Técnicos Municipales en casos muy específicos.

5. El edificio o local estará dividido en sectores de incendio de superficie menor de 1.000 m², con dimensiones máxima en planta de 50 m. y limitados con cerramientos estancos al hueco de resistencia RF180, incluso puertas de acceso a escaleras, ascensores u otros elementos comunes a otras plantas. El sector podrá incluir dos plantas cuando la superficie de cada una no exceda los 500 m.

6. Cuando los locales industriales se ubiquen en edificios con otros usos u otras industrias y su carga de fuego sea superior a 200 Mcal/m², no podrán tener comu-

nicación alguna con otros locales y en caso de que no pueda evitarse la comunicación con otras partes comunes del edificio, tal acceso deberá estar dotado de puerta con RF90 como mínimo.

7. A los efectos de dimensionar las vías de evacuación de locales y edificios industriales, se considerarán los siguientes índices de ocupación:

- a) Una persona por cada 2 m² y 10 m³ en industrias.
- b) Una persona por cada 15 m² en almacenes.

8. Los edificios y locales industriales y de almacén que ocupen más de una planta, deberán poseer dos o más escaleras de comunicación, cada una de ellas de ancho mínimo 150 cm. y con vestíbulos de independencia de RF180. Si en las plantas hay más de una actividad independiente, estas escaleras se situarán de forma que para llegar a cada local la distancia a recorrer desde una de ellas sea inferior a 25 m.

9. Deberá disponerse de aparatos extintores en número de uno por cada 100 m² o fracción del tipo necesario para la clase de fuego que se prevea de acuerdo con el Capítulo IV de la Norma Básica.

10. En locales con plantas superiores a 350 m² por cada una o de superficie total superior a 1.000 m², se instalarán bocas de agua reglamentarias de 45 mm. de diámetro distribuidas de forma que quede cubierta toda la superficie suponiendo un radio de acción de 15 m. en almacenes y de 20 m. en zonas despejadas de taller, cuya presión mínima será de 4 Kg/cm². Esta exigencia podrá ser rebajada a juicio de los Servicios Técnicos cuando en dichos locales se prevean cargas de fuego moderadas.

11. En industrias con superficie superior a 1.000 m² se requerirán las siguientes instalaciones específicas contra incendios, con las características generales que se indican en el Capítulo IV de la Norma Básica:

- Detección automática en talleres que desarrollen actividades especialmente peligrosas o con riesgo de incendio o explosión.

- Bocas de incendio con las especificaciones señaladas en el punto anterior, suplidas con depósitos para almacenamiento de agua y equipo de bombeo.

- Hidrantes de incendio.

- Columna seca.

- Extintores móviles, en el número que se deduzca de la aplicación del punto 0 de este artículo, ajustados a las especificaciones de la Norma UNE23-110-75 distanciados entre ellos un máximo de 25 m. de recorrido horizontal.

- Sistemas fijos de extinción, instalaciones de alarma, alumbrado de emergencia, alumbrado de señalización y megafonía con las especificaciones que en cada caso

impongan los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en función de la superficie construida y de la actividad de la industria.

- Plan de evacuación.

MODIFICACIONES PUNTUALES DEL P.G.O.U. DE LORCA TRAMITADAS CON POSTERIORIDAD, QUE AFECTAN A ESTA NORMATIVA

1. MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LORCA, SOBRE CONVENIO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA-RENFE. (Consejo de Gobierno de 29 de junio de 1989).

La Modificación del Plan General tiene por objeto:

- La remodelación de la Estación de Sutullena que abarca la ubicación de una estación de autobuses, ordenación con aprovechamiento residencial de los terrenos entre la Alameda de la Constitución y el actual edificio de la Estación, que mejora la integración y conexión de la trama urbana prevista, establecimiento de un área residencial hotelera que ayude a incentivar la actividad de la ciudad, así como la creación de un aparcamiento.

- Remodelación de la Estación de San Diego que abarca el mantenimiento de un apeadero y la clasificación y ordenación como suelo urbano del resto de los terrenos propiedad de RENFE.

ORDENANZA: Que la reordenación de la Estación de Sutullena resulta correcta en función de los usos que se establecen, si bien el área destinada a uso residencial-hoteler (Ordenanza 1), es adecuada para una zona comercial-hoteler-servicios-equipamientos privados, al servicio de los equipamientos públicos de modos de transporte que se incorporan al centro del casco, siendo entorpecedor e inclusive incompatible, el uso residencial previsto para la citada área por la proximidad a los intercambiadores. Por ello, debe mantenerse el uso comercial, hotelero, servicios y equipamientos privados compatibles.

En cuanto a las alturas y accesos de esta área, la prolongación del paseo peatonal desde la zona de porche de la Estación de Autobuses hasta la Ctra. de Aguilas, permite una nueva alineación con mayor aprovechamiento, ya que al no existir alineación posterior en la propuesta municipal ni con la Ordenanza 1 (fondo 17 metros y 3 plantas de altura) ni con la aprobada inicialmente por el Ayuntamiento (5 plantas en el frente de la Ctra. de Aguilas para uso hotelero) puede agotarse la edificabilidad de este área. De otra parte, al objeto de evitar la longitud excesiva de la pastilla de 3 plantas o 5 y 3 plantas, podría irse a dos o tres bloques con separación adecuada entre ellos (igual a la altura) y 5 plantas de altura, ya que es una tipología permeable más adecuada al entorno. Así, pues, deben introducirse las siguientes rectificaciones:

- Prolongar el paseo peatonal como alineación pública hasta la Ctra. de Aguilas.

- Establecer un Estudio de Detalle para reordenación de volúmenes en bloques de lado no mayor de 30-40 metros y 5 plantas de altura.

-Suprimir la Ordenanza 1 casco, inadecuada al entorno.

Respecto a la rectificación de la alineación oficial a la Ctra. de Aguilas para ajustarse a la proveniente de Plan General, no hay nada que objetar salvo que debe disminuirse de 15 a 10 metros la separación entre la Estación de Autobuses y el bloque del área comercial-hotelera-servicios.

Por último, en lo concerniente a la reordenación de la Estación de Sutullena, las naves o tinglados de inspiración neomodéjara y carácter ambiental existentes en el área que pasa a residencial, deben incorporarse al catálogo de inmuebles protegidos, sin perjuicio de la incorporación del volumen edificable del suelo que ocupan al Plan Especial donde se incluyen.

En cuanto al área de San Diego sita entre dos áreas urbanas, según el Plan General, que se clasifica como suelo urbano, no viene suficientemente ordenada por cuanto la red viaria resulta forzada y poco estudiada con el entorno, debiendo procederse a un estudio de alineaciones más pormenorizado para establecer la separación conveniente del área residencial respecto a la ferroviaria. Por otra parte, esta red viaria no ha sido sometida a información pública.

Asimismo, no se establecen espacios libres públicos correspondientes a la densidad de población (mínimo 200 viviendas), ni equipamientos públicos al servicio del polígono.

Consecuentemente, debe establecerse un Plan Especial de Reforma Interior que defina:

- a) Una ordenación viaria adecuada.
- b) Espacios libres públicos (mínimo 18 m²/viv.) y 10 % de la superficie ordenada.
- c) Equipamientos públicos: 10 m²/viv. (docente público).
- d) Aparcamientos públicos y otras reservas de equipamientos al servicio del polígono.
- e) Ordenanza 3 y 2 del Plan General en superficie neta edificable.

2. MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LORCA, EN PARAJE «LOS JOPOS» DE DIPUTACION LA ESCUCHA. (Resolución Consejo Político Territorial y Obras Públicas de 3 de julio de 1990).

El proyecto modificado, reclasifica todo el suelo que anteriormente se contemplaba como «núcleo de población Los Jopos», así como la superficie de 27.770 m². (que en el inicial proyecto se clasificaba como suelo urbanizable programado residencial) a suelo urbano.

Por lo anterior, al haberse dado cumplimiento a la precitada resolución, procede levantar la suspensión y proceder a la aprobación definitiva del proyecto rectificado. No obstante deberán efectuarse las siguientes rectificaciones:

- Deberá incorporarse el núcleo de Los Jopos en el listado de núcleos existentes, dentro del art. 495 de la Normativa Urbanística, y actuar según el art. 496.

- En cuanto a los Planes Especiales de Reforma Interior, establecidos para la Ordenación de las dos áreas, deberá tenerse en cuenta lo previsto en el art. 84 y 85 del Reglamento de Planeamiento, y como mínimo la dotación de espacios libres y equipamientos públicos, de cesión obligatoria y gratuita, al servicio de la actuación, equivalente a 18 m²/vivienda con mínimo del 10% del suelo ordenado para zonas verdes públicas y 10 m²/vivienda para centros culturales y docentes públicos, así como aparcamientos necesarios y reservas de suelo, en su caso, para otros servicios de interés público y social.

- Debe suprimirse la especificación en cuanto a los usos permitidos y prohibidos, ya que debe ser el propio Plan Especial quien las fije, como corresponde a este instrumento; manteniendo únicamente a nivel de modificación de Plan General la edificabilidad global de 0,4 m²/m²., altura máxima de 2 plantas y tipología de vivienda unifamiliar aislada o adosada, tal y como indica la modificación.

- Deberá fijarse la densidad de viviendas en 30 viv./Ha, una vez fijada la intensidad en 0,4 m²/m²., ya que la indicada es la adecuada al entorno y al modelo extensivo que se pretende.

- Respecto a las dotaciones generales de infraestructura de servicios urbanísticos, especialmente en aquellos no especificados en el proyecto y con mayor dificultad de conexión con las redes generales, como son: saneamiento y depuración, y electrificación - Centros de Transformación, se deberá incorporar en el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero del Plan, su coste y puesta de funcionamiento en el periodo de vigencia del primer cuatrienio del Plan General, con cargo a la iniciativa pública o privada, a criterio municipal.

3. MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LORCA, EN SAN DIEGO, APOLONIA Y B. SAN CRISTOBAL. (Acuerdo Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de 21 de junio de 1990).

La modificación tiene por objeto:

- Cambio de calificación de una zona verde pública, en la Zona de San Diego que pasa Dotación Comercial de Dominio y Uso Privado, en su mayor parte, y el resto como Aparcamiento Público Dotacional.

- Reclasificación de dos parcelas de 16.248 m² y 11.630 m² de Suelo No Urbanizable de Régimen General, en el extremo Norte y Este del B. Apolonia, a Suelo Urbano, calificándolas como Zona Verde Pública.

- Asimismo reclasificación de otra parcela de Suelo No Urbanizable de Huerta de 13.272 m² a Suelo Urbano, calificándolo de zona verde pública.

- Reclasificación de suelo, de las características del anterior (parcela de 5.000 m²) a Suelo Urbano, calificándolo como Dotacional Público de Uso Deportivo, con destino a pabellón cubierto.

- Recalificación de una parcela de 14.000 m². destinada por el Plan General a Sistema General de Equipamiento Comunitario en suelo urbano, Zona de San Diego (uso asilo de ancianos y residencial infantil) y a uso residencial que pasa a Dotacional Docente Público, con destino a la ubicación de un Instituto.

- Reclasificación de Suelo No Urbanizable, Regadíos Tradicionales, a Suelo Urbano (uso comercial privado) de otra parcela, con la categoría 11-3-C-2 para Centro de Densificación de vehículos (parcela de 6.000 m²).

A) PARCELA PARA UBICACION DE UN CENTRO COMERCIAL.

- Deberán tenerse en cuenta los aparcamientos públicos necesarios al objeto de la reserva de suelo adecuada, ya que la prevista en una parcela de 4.606 m² que proporcionaría una dotación de 200 plazas de aparcamiento resultan realmente insuficientes, no sólo para el Centro Comercial, sino para los Equipamientos Comunitarios Colindantes (Centro de Salud, Instituto, Parroquia y Asilo de San Diego).

Por todo ello debería efectuarse una previsión mayor de plazas de aparcamiento público ya dentro de la propia parcela del Centro Comercial, en función de la demanda previsible propia del mismo y como mínimo de 1,5 a 2 plazas cada 100 m² construidos.

El importe o costo de su expropiación deberá programarse e incorporar al Estudio Económico Financiero del Plan General a cargo del Ayuntamiento.

- La Ordenanza Dotacional 11-3-C-2 relativa a la parcela de Aparcamiento Público deberá entenderse como aparcamiento público en superficie, sin posibilidad de elevación de plantas por el enorme impacto ambiental que produciría la construcción de edificios de aparcamiento.

- Deberá clarificarse la superficie real de la parcela para Centro Comercial, ya que medida sobre plano es de 34.900 m² en lugar de 29.062 m², y más próxima a la indicada por el Plan General para el Parque Urbano Público de San Diego.

La Ordenanza a aplicar en la parcela para el Centro Comercial, permite otros usos además del comercial, dándose la circunstancia que los usos al menos distintos del comercial pueden alcanzar el 40% del total edificado, en mezcla de usos, sin que sea posible el residencial, pero es contradictorio con el de Oficinas, Hotelero o Salas de Reunión y Espectáculo que podrían ubicarse en una parcela con exclusividad.

Por ello, el uso de Oficina, Hotelero o Salas de Reunión, deberá ser exclusivamente complementario al Comercial principal, a ubicar en la parcela. El de Espectáculos deberá suprimirse; y establecerse que el Comercial deberá corresponder como mínimo al 60% del volumen edificable de parcela.

- Deberán introducirse las siguientes condiciones de volumen:

a) Ocupación 50%.

b) Volumen 0,75 m³/m².

c) Altura máxima 3 plantas.

- En cuanto a las condiciones y usos de parcela mínima adecuados a ese Centro no deberán ser menor a 10.000 m² con Uso Comercial exclusivo en 2 categoría, y usos de Oficinas, Hoteles, Social-Cultural complementario al principal, al objeto de evitar parcelaciones inadecuadas y usos no coherentes con la finalidad prevista.

Asimismo, deberá incluirse:

- * Retranqueo mínimo: 10,00 metros.

- * Fachada mínima: 50-100 metros, como corresponde a una edificación comercial, abierta y extensiva.

- * Fijación de aparcamientos públicos, 1,5 a 2 unidades por cada 100 m² construidos.

El tratamiento, adecuación y refuerzo del muro de encauzamiento del río Guadalentín, así como la protección y reservas de suelo para la infraestructura del Tránsito existente en la margen del río, colindante con la parcela comercial, deberá someterse a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura.

- Deberá revisarse el ancho dado a la alineación del Camino de la Tercia (7,00 metros), ya que se considera insuficiente para el tráfico pesado previsible y el posible peatonal a las áreas de Equipamiento Comunitario.

- La ubicación de la edificación en la parcela deberá evitar la afección visual del Castillo y Conjunto Histórico-Artístico desde el Camino de la Tercia, único punto no afectado por el cierre de la edificación al Sur y Oeste de la parcela y los aparcamientos públicos al Norte, lo que implicaría una pormenorización de usos en la parcela de referencia.

B) PARCELA CALIFICADA PARA EQUIPAMIENTO DOCENTE. (INSTITUTO DE BACHILLERATO).

- Deberá justificarse la supresión de las reservas de suelo programadas por el Plan General para Equipamiento Comunitario (Asilo y Residencia Infantil), especificando si dichos Equipamientos están ya cubiertos, o, en su caso, justificar su innecesariedad.

- Deberá clarificarse que son 3.000 m² y no 4.000 m² los que pasan de Residencial 3-2 a Equipamiento Comunitario; así como la discordancia gráfica entre la parcela ocupada por el Centro de Salud que actualmente se ejecuta y la grafada en el plano de zonificación del proyecto y en el de zonificación del Plan General.

C) PARCELA PARA POLIDEPORTIVO PUBLICO.

- En el plano de zonificación y Ordenanzas, la parcela para Polideportivo Público se califica como Dotacional 11-3-C-2 y en Memoria como 11-3-B-1, debiendo rectificarse para que coincidan, parece excesiva una edificabilidad de 3 m²/m² y Ocupación del 75% y 5 plantas de altura, por el impacto que puede producir en un entorno agrícola y extensivo.

NORMATIVA Y ORDENANZAS

Se aplican en su totalidad las del Plan General, excepto en el Art. 363, apartado a, Clase I, en el sentido de admitir expresamente el uso comercial en categorías 1 y 2, con las indicaciones del Acuerdo de Aprobación Definitiva.

4. MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LORCA QUE AFECTA A LA ORDENANZA 5-I, ALAMEDAS, PARA PERMITIR LA IMPLANTACION DE UN EQUIPAMIENTO HOTELERO. (Resolución Consejero Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente de 10 de enero de 1992)

La Modificación tiene por objeto permitir la implantación de un equipamiento hotelero en la zona.

CUADRO COMPARATIVO DE CONDICIONES ACTUALES Y PROPUESTAS

CONDICION	ANTERIOR	APROBACION
CALIFICACION	URBANO	URBANO
ORDENANZA	5A.ALAMEDAS	II-C-I DOTACIONAL
TIPOLOGIA	UNIF.AISLADA	AISLADA
PARCELA MIN.	1.000 M ²	LA EXISTENTE
MAX. N PLANTAS	2	3
ALTURA MAX.	9,50 M.	10,50/13,50 M.
EDIF. MAX. NETA	0,3 M ² /M ²	0,75 M ² /M ²
OCUPACION MAX.	15 %	50 %
RETRANQUEOS	5 M	5 M
C. ESTETICAS	TODOS PARAMENTOS FACHADA	IDEM
USOS	RES.UNIFAMILIAR	HOTELERO
PLAZAS GARAJE	SEGUN P.G.O.U.	IDEM

NOTAS:

SE AJARDINARAN LOS LINDEROS CON SETO PERENNE, ASI COMO MANTENERLO.

ACTUACIONES PREVISTAS PARA REDUCIR LA ELIMINACION DE LA INCOMPATIBILIDAD DE USO RESPECTO DEL RESIDENCIAL.

La adecuación de la parcela en cuanto a los linderos, permite minimizar el posible efecto negativo que podría suponer en cuanto a factores como, tranquilidad e intimidad que parece requerir una zona de residencia unifamiliar.

La parcela limita en dos de sus linderos con viales de suficiente amplitud, que la aísla suficientemente.

El resto de linderos es compartido con una zona escolar, que parece no ser incompatible con el uso propuesto, y solamente existe una franja de linde que incide directamente con el uso netamente residencial unifamiliar.

Es en la franja aludida donde tiene sentido hablar de algún tipo de actuación que se concretaría en potenciar el efecto del retranqueo mediante una cortina vegetal de follaje denso y no caduco, perdurable durante todo el año.

Además al ser coincidente la buena orientación con los linderos no problemáticos, las instalaciones del hotel se abrirían hacia estos, (calles y colegios).

Se contempla la posibilidad de incorporar espacio buhardilla —sin sobrepasar la máxima altura permitida— y dentro del espacio de tejados.

Esta circunstancia, junto a los valores paisajísticos del lugar, hace idóneo el emplazamiento, de tal forma que incluso la Modificación Propuesta, incluye un apartado que obliga a proyectar y ejecutar linderos ajardinados.

El proyecto de la instalación deberá contemplar un capítulo de jardinería para su aprobación.

No existen desniveles apreciables y que condicionen el proyecto.

Además es de señalar que existe previsión de pavimentar y ajardinar la zona convenientemente así como dotarla de iluminación idónea

ADECUACION DE LA EDIFICABILIDAD PREVISTA.

Se contempla en la presente modificación, una edificabilidad sobre parcela neta de 0,75 m²/m².

El coeficiente asignado es fruto de un estudio previo sobre las necesidades que se demandan

Edificabilidad neta	0,75 m ² /m ² .
Ocupación neta	50 %

*En el supuesto de agotar los 2.622 m² de la planta baja, de otra forma se podría llegar a plantear hasta 85 habitaciones:

Objeto del Proyecto: Se pretende desarrollar, sobre el solar antes citado, un programa de HOTEL de 3 estrellas, con capacidad para 85 habitaciones aprox.

Se ha optado por resolver el programa propuesto en un edificio que consta:

2 plantas tipo.	(Habitaciones)
1 planta baja.	(Acceso, recepción, etc.).

1 planta semisótano.	(Inst.anexas, aparcamientos, etcétera).
1 planta sótano.	(Aparcamiento).

PLANTAS DE HABITACIONES:

Compuestas por habitaciones (dobles con baño incorporado y se contempla también la posibilidad de habitaciones simples, suites, y pequeña sala de reuniones).

Zonas de servicio de planta, así como escalera de emergencia y montacargas.

Existirá la posibilidad de utilizar el espacio abuhardillado como habitaciones, siempre que no sobrepase la altura máxima de 13,50 m.

Criterios de diseño:

Circulaciones en torno a los núcleos de comunicaciones verticales, que serán varicéntricos.

La modulación de la habitación tipo se ha orientado según criterio de confort climático, «compacidad» de las instalaciones, etc.

PLANTA BAJA:

Se sitúa el hall de acceso así como los servicios de recepción, cafetería con servicio al exterior, salones etc. Se contempla en esta planta también el acceso de automóviles al garaje, situado en los niveles -1 y -2.

SEMISOTANO (Nivel -1).

Se proyecta en esta planta zona de instalaciones, lavandería y aparcamientos y anexos.

SOTANO (Nivel -2).

Aparcamiento, instalaciones.

NOTA: La edificabilidad asignada se contempla también en la UNIDAD DE ACTUACION U.A 5.1.3, APROBADA, en todo lo referido a gestión de cargas y rendimientos edificatorios.

- Debe preverse la suficiente dotación de aparcamientos, tanto para el hotel como para las instalaciones públicas anexas.

- La planta semisótano debe ajustarse a las mismas condiciones de limitación de ocupación para no impedir el ajardinamiento de los espacios libres.

- No debe sobrepasarse la altura de 3 plantas y 10 metros de altura, así como, 13,50 metros de coronación de cubierta.

5. MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LORCA QUE AFECTA A LA CLASIFICACION DE SUELO EN CARRETERA N. 340 (ACTUACION INDUSTRIAL AMPLIACION LORCA). (Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de 27 de enero de 1992).

Las características generales de la futura adecuación serán las siguiente:

	SUP. PARCELA	RETRANQ.	OCUP.MAX.	IND.PISO	ALT.MAX.
1. NIDO	500 a 1000	7	80 %	0,90	7
1. LIGERA	1000 a 2000	7	70 %	0,80	7
1. GENERAL	mayor 3000	10	60 %	0,70	7

La industria nido no supondrá más del 15% de las parcelas industriales del Plan Parcial, o el 10% del suelo total.

INDICE DE PISO DEL SECTOR

La edificabilidad bruta del sector será: 0,6 m²/m².

El índice global de volumen: 3,5 m³/m².

De oficio se incorporan las siguientes puntualizaciones por orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Política Territorial Obras Públicas y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Se incorpora el plano n.º 4 con validez respecto a la Modificación del Plan General en lo que se refiere a la ubicación de las franjas de protección del viario (18 m. de ancho medidos desde el borde de la explanación de la C.N. 340) y de espacios libres de dominio y uso público (30 m. desde la anterior).

La citada franja de protección de viario constituye el Sistema General Viario cuyo suelo se cederá al Municipio de forma gratuita como cesión del Plan Parcial de Desarrollo.

En ordenanzas del Plan Parcial de Desarrollo, para el sistema de espacios libres públicos paralelo a la C.N. 340 y en los posibles usos e instalaciones en el retranqueo (7 m.) de las parcelas situadas en primera línea de la C.N. 340 se exigirá:

«La ejecución de la citada zona verde (Plantación de arbolado, quioscos, etc.), así como las instalaciones fijas o desmontables a ubicar en el retranqueo de las parcelas industriales de primera línea, deberán contar con la autorización preceptiva exigida en el Art. 23.1 de la Ley de Carreteras del Estado».

Accesos al Polígono Industrial Ampliado.

La intensidad media diaria (I.M.D.) prevista en el acceso es de 6.000 vehículos/día para el actual Polígono de la I.M.D. para la ampliación se estima en 1.500 vehículos/día, lo que representa un total de 7.500 vehículos/día, inferior a las capacidades del enlace y de la Avenida de accesos a aquél, según el estudio de accesos del Plan Parcial del Polígono Industrial actual.

El propio Plan Parcial de Ampliación y con mayor precisión el proyecto de Urbanización justificará asimismo la capacidad de la sección vial en los ramales del nudo de acceso.

Al Sector y por tanto al Plan Parcial de desarrollo se vinculará el Sistema General de Protección de Cauces conformado por la Rambla de la Torrecilla. Su canalización en ambos márgenes enlazará con la realizada en el actual Polígono Industrial, con las mismas calidades mínimas de construcción y criterios de dimensionamiento.

El ámbito de protección, supuesta la canalización, se fijará en el Plan Parcial de desarrollo y proyecto de urbanización previo informe preceptivo y vinculante de Confederación Hidrográfica del Segura.

La ejecución de este Sistema General, tanto en cuanto a la gestión del suelo como al costo de la canalización de ambos márgenes, correrá cargo de la promoción, a cuyos efectos de incluirá la partida presupuestaria adecuada para ambos fines en el Estudio Económico Financiero del Plan Parcial de la ampliación, y en su Plan de Etapas, así como en el proyecto de urbanización del mismo.

Infraestructura general de servicios (Art. 30.d Reglamento de Planteamiento).

Abastecimiento de agua potable.

Se realiza desde la red instalada en el Polígono Industrial, mediante la ejecución de una conducción 0 300

mm., según se indica en el plano n.º 3. El Plan Parcial de Ampliación justificará técnicamente la suficiencia del caudal disponible en el punto de entronque según las previsiones de consumo del Polígono Industrial actual, y la dotación de agua estimada que será asimismo corroborada con el ajuste que proceda en el proyecto de urbanización subsiguiente.

De la misma forma el Plan Parcial establecerá la suficiencia de los depósitos de agua existente en el Polígono, para la ampliación proyectada o la ampliación de los mismos que proceda y la reserva de suelo a disponer al efecto, sin que disminuya el resguardo de los actualmente existentes.

Saneamiento.

El saneamiento de la ampliación del polígono se apoyará asimismo en la red de evacuación existente, mediante la conexión a la red en el punto fijado en el plano n.º 3, estableciendo al efecto la impulsión que sea necesaria. El Plan Parcial de la ampliación justificará en función del tipo de red de saneamiento y composición y caudal de las aguas residuales y pluviales la capacidad de la red existente en el punto de entronque, así como la propia del emisario conjunto a la estación depuradora Municipal, en funcionamiento.

Depuración.

Se permitirá el vertido a la red del Polígono y su ampliación, siempre que se satisfaga las condiciones de vertido exigidas por la Dirección General de Recursos Hidráulicos de la Consejería de Política Territorial Obras Públicas y Medio Ambiente, cuyos efectos se incorporarán como normativa de predepuración, a exigir a las industrias, en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de Ampliación.

En la hoja n.º 2 de la Memoria de la Modificación y antes del índice de piso del sector se incorpora.

«La industria nido no supondrá más de 15% de las parcelas industriales del Plan Parcial, o el 10% del resto de suelo total».

Las características técnicas y prescripciones para las obras de urbanización se ajustarán a la Normativa Municipal en vigor (Art. 30 del R.P.).

El sistema de actuación para la gestión del sector será el de expropiación. La actuación se programa para el 2 cuatrienio del P.G.O.U.

El plano n.º 4 incluye los cambios de clasificación operados en el Plan Parcial de Polígono Industrial actual, al objeto de su adecuación a la ampliación proyectada, con un superávit de 103 m² en los espacios libres del actual Plan Parcial.

El Estudio Económico Financiero del Plan Parcial de Ampliación incorporará a cargo de la promoción los costes de canalización de la Rambla de la Torrecilla, y cualesquiera obras de infraestructura externa a la misma que sean necesarias para posibilitar los entronques de los

servicios de infraestructura, sin perjuicio del adecuado reparto si las mismas fueran de utilidad conjunta al Polígono Industrial Saprelorca y a la ampliación de referencia.

6.-MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LORCA, EN ALAMEDA DE CERVANTES. (Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de 4 de junio de 1993).

3.2. CLASIFICACION DEL SUELO Y NORMAS PARTICULARES.

Los terrenos objetos del siguiente proyecto se clasifican como suelo urbano, sometidos a PERI. Dicho PERI queda incluido dentro del P.G.O.U. dentro del capítulo 14 (Normas para la Redacción de Planes Especiales), Sección 4, en la que se crea un nuevo Plan Especial, que en éste caso denominaremos, Sector R-3 y por tanto se crea el Apartado 3- Sector R-3.

APARTADO 3- SECTOR R-3.

- Ambito de aplicación:

Será el grafiado en los planos del P.G.O.U. y corresponde a una área de 14.000 m². aproximadamente situados en la margen derecha de la carretera de Lorca Aguilas.

- Normas de aplicación:

Se desarrollará mediante un Plan Especial de Reforma Interior a tenor de lo establecido en el Art. 21 b y 83 del Reglamento de Planeamiento. Se cumplirá lo establecido con carácter general en la presente normativa.

Los criterios y parámetros de ordenación serán los siguientes:

a) Se definirán los viales interiores precisos así como se establecerán los de borde necesarios entre ellos y los de separación adecuada al ferrocarril.

b) Se establece un aprovechamiento máximo de 1 m²/m², para una densidad de 60-65 vivienda/hectárea, con tipología de vivienda unifamiliar adosada de dos plantas formando transición entre las Casas del Banco hasta las cinco plantas de altura máxima para vivienda colectiva en bloque abierto hacia el vial paralelo de separación del ferrocarril.

c) Los espacios libres (zona verde pública de cesión), al servicio del polígono de actuación será de 18 m² de vivienda o 100 m² construidos de otros usos y mínimo del 10% de la superficie ordenada. Considerados espacios libres locales de cesión obligatoria y gratuita.

d) Para equipamientos comunitarios de cesión obligatoria y gratuita se establecerá una reserva de suelo de 10 m² vivienda

e) El PERI establecerá la ubicación de los aparcamientos públicos necesarios, a razón de 1 aparcamiento cada 100 m² de edificación.

f) El PERI estudiará en su día las posibles conexiones del Sector RP-1 con la carretera de Aguilas, en función del tráfico conjunto previsible para acceder a aqué-

lla, optando entre el establecimiento de un vial intermedio en terrenos del PERI además del vial tangencial al ferrocarril, de 12,00 m. de ancho, previsto en el Plan General, o manteniendo este último de forma exclusiva ampliando el citado ancho si fuera necesario.

La alineación de esta vial tangencial se definirá en función de lo previsto en el Art. 280 y ss. del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y fijándose en 5 m. la zona de exterior de ésta, salvo que sea autorizada por el órgano administrativo competente la ocupación del dominio público por la citada vía, en cuyo caso deberá respetarse la franja de protección mínima señalada en el P.G.O.U. de Lorca evaluada en un mínimo de 3,00 m. desde el carril exterior.

g) Se preverán, además, espacios libres a razón de 5 m² suelo/habit., en los propios terrenos del PERI. Calificados como generales, en aplicación del Art. 49 en relación al incremento de volumen edificable en la zona, al pasar de 45 viv./hect., 0,6 m²/m². a 65 viv./hect., 1 m²/m².

h) Le será de aplicación el T.R. de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 20 de junio de 1992, siendo el aprovechamiento patrimonializable el 85% del global del área conforme (Art. 26 y siguientes).

Para la adquisición del derecho a urbanizar, se fija un plazo de 2 años para la aprobación definitiva del PERI de desarrollo.

Los plazos de cesión, equidistribución y urbanización que dan derecho al de edificación se fijarán en el PERI, o serán los establecidos en la Ordenanza Municipal respectiva para las unidades de ejecución que el PERI defina.

i) Tanto los espacios libres generales como los locales serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio, teniendo en el PERI un tratamiento común y complementario para cumplir los parámetros señalados en el Art. 4.a. del Anexo al Reglamento, además de las condiciones previstas en los Arts. 49.2 y 49.3 del propio Reglamento.

7. MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LORCA EN TERRENOS SITUADOS EN AVENIDA SANTA CLARA, PUENTE DE LA ALBERCA, PUENTE NUEVO Y RIO GUADALENTIN (LOS CAÑOS). (Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de 3 de diciembre de 1993).

ORDENANZAS DE APLICACION:

Las Ordenanzas de Aplicación son las indicadas en los Planos adjuntos, resultando:

U.Ejecución 2.1 Ordenanza 1 del P.G.O.U. de Lorca.
U.Ejecución 2.2 Ordenanza 2.
S.G. - 3 Ordenanza 11-3.

Que, la Dirección General de Cultura en relación a la modificación ha señalado que en cuanto a la existencia de una fuente de interés histórico en la zona verde, se

debe incluir en el P.G.O.U. con el grado de protección 2. Asimismo, al ser una zona perimetral al Conjunto Histórico, es posible que existan yacimientos arqueológicos, y por lo tanto antes de construir debe hacerse un estudio arqueológico supervisado por la Consejería de Cultura y Educación.

8. MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE LORCA PARA SISTEMA GENERAL EN TERRENOS SITOS EN DIPUTACION SERRATA (PARAJE DE BARRANCO HONDO). (Resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de 23 de marzo de 1994)

III. NORMAS URBANISTICAS.

Son de aplicación el capítulo 12. Art. 502 del P.G.O.U. de Lorca.

Se crea la Sección 4 NORMAS PARTICULARES para la Zona de Vertido controlado de residuos que van a denominar VR-1 (VERTEDERO DE RESIDUOS).

Art. 509: En dicha zona se permitirá todo tipo de instalaciones necesarias para su normal funcionamiento, control y desarrollo, así como aquellas que vayan encaminadas al diseño detallado de los siguientes sistemas de control:

- Sistema de control de aguas y gestión de lixiviados.
- Sistema de protección del suelo y de las aguas subterráneas.
- Sistema de control de gases.
- Controles de la estabilidad de las estructuras asociadas a las labores de vertido.
- Controles de acceso y funcionamiento.
- En el caso concreto de residuos municipales, si los requisitos antes indicados, no se cumplen de modo natural, se podrán adoptar medidas técnicas para alcanzar, al menos, el mismo nivel de seguridad.

Se dará traslado a la Confederación Hidrográfica del Segura de todas las actuaciones que se lleven a cabo en la zona.

En el caso específico del diseño de los sistemas de protección del suelo y de las aguas subterráneas, se deben de tener presentes las limitaciones derivadas de los valores máximos del coeficiente de permeabilidad, K (m/s.) para un espesor del sustrato de base y de los laterales del área del vertido, medidos en condiciones de saturación de aguas.

Murcia a 22 de noviembre de 1995.—El Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, **Rafael Amat Tudurí**.

III. Administración de Justicia

Número 17358

PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN NÚMERO DOS DE MOLINA DE SEGURA

EDICTO

Don Lorenzo Hernando Bautista, Juez del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Molina de Segura (Murcia) y su partido.

Hace saber: Que en este Juzgado de mi cargo, y bajo la actuación del Secretario, que refrenda, se siguen autos de juicio ejecutivo, bajo el número 438/92-J, a instancias del Procurador señor Cantero Meseguer, en nombre y representación de Banco Central Hispano Americano, S.A., contra don Cecilio Cano Fernández y Dolores García Oliva, calle Antonio Machado, 36, Las Torres de Cotillas, sobre reclamación de principal de la suma de 1.336.363 pesetas y otras 450.000 pesetas presupuestadas para costas, intereses y gastos, en los que por proveído de esta fecha se ha acordado sacar a subasta pública los bienes que después se describen, y por término de veinte días, por primera vez el día 26 de marzo de 1996, en su caso, por segunda vez, el día 23 de abril de 1996 y por tercera vez, el día 21 de mayo del año 1996, todas ellas a las 10 horas, en la Sala Audiencia de este Juzgado, sito en Avda. Madrid núm. 70-Molina de Segura, planta 2.ª, las dos últimas para el caso de ser declaradas desierta la anterior, bajo las siguientes:

Condiciones

Primera.

El tipo de subasta será para la primera el de valoración que se indica para cada uno, no admitiéndose posturas inferiores a los dos tercios del tipo, para la segunda, el 75 por 100 de la valoración, no admitiéndose posturas inferiores a los dos tercios de este tipo; para la tercera no habrá sujeción a tipo.

Segunda.

Los licitadores deberán consignar previamente en la Cuenta de Consignaciones de este Juzgado, cuenta número 3075, abierta en la oficina número 4320 del Banco Bilbao Vizcaya, S.A., una cantidad no inferior al 20 por 100 del tipo de cada subasta y para la tercera no inferior al 20 por 100 de la segunda, sin cuyo requisito no serán admitidos, presentando resguardo de dicho ingreso, las posturas podrán hacerse, desde la publicación de este anuncio en pliego cerrado, depositando a la vez las cantidades indicadas en el modo señalado.

Tercera.

Que la subasta se celebrará por lotes.

Cuarta.

Que los bienes podrán ser examinados por los que deseen tomar parte en la subasta.

Quinta.

Si por error se hubiere señalado para la celebración

de la subasta una fecha que resultare festiva, dicha subasta se llevará a efecto al día siguiente hábil a la misma hora.

Sexta.

Sólo podrá ceder el remate el ejecutante.

Séptima.

Las cargas anteriores y preferentes continuarán subsistentes entendiéndose que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Octava.

Se devolverán las consignaciones efectuadas por los participantes en la subasta, salvo que corresponda al mejor postor, la que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de la obligación, y en su caso como parte del precio de la venta.

Novena.

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 hubieren 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.

Décima.

Que los títulos de propiedad estarán de manifiesto en Secretaría para que puedan examinarlos los que quisieran tomar parte en la subasta, teniendo que conformarse con ellos, y no tendrán derecho a exigir ningunos otros, no admitiéndose al rematante, después del remate, ninguna reclamación por insuficiencia o defecto de los mismos.

En el supuesto de resultar negativa la notificación del señalamiento de subastas a los demandados sirva el presente edicto de notificación en legal forma para que si le conviniere y antes de verificarse el remate pueda el deudor librar sus bienes, pagando principal y costas; ya que después de celebrado quedará la venta irrevocable.

Relación de bienes objeto de subasta:

Primera.—Un trozo de tierra de secano, término de Las Torres de Cotillas. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura, tomo 953, libro 117, folio 220, número 13.281. Valorada en tres millones quinientas mil (3.500.000) pesetas.

Segunda.—Urbana. Piso 1.º izquierda, tipo A. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura, tomo 1.030, libro 132, folio 176, número 6.907. Valorada en cuatro millones quinientas mil (4.500.000) pesetas.

Molina de Segura a 23 de noviembre de 1995.—El Juez, Lorenzo Hernando Bautista.—El Secretario.

Número 17341

**PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN
NÚMERO UNO DE TOTANA****EDICTO**

Doña Inmaculada Abellán Llamas, Juez del Juzgado de Instrucción número Uno de Totana (Murcia).

Hace saber: Que en el Juzgado de mi cargo se siguen diligencias previas por presunto delito de lesiones en agresión, habiéndose dictado auto de sobreseimiento provisional, cuya parte dispositiva dice literalmente así:

Dispone: Deretar el sobreseimiento provisional de las presentes diligencias. Póngase esta resolución en conocimiento del Ministerio Fiscal y demás partes personadas y firme que sea la misma, cúmplase lo acordado, quedando nota suficiente en los libros correspondientes y con reserva de acciones civiles a favor de los perjudicados.

Esta resolución no es firme y contra ella cabe interponer recurso de reforma en el plazo de tres días siguientes a su notificación ante este Juzgado.

Y siendo desconocido el actual domicilio de Juan Antonio Dayer Jiménez, sirva la presente publicación de notificación al mismo del auto.

Totana.—La Juez, Inmaculada Abellán Llamas.—La Secretario, Asunción Castaño Penalva.

Número 17361

**PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN
NÚMERO OCHO DE CARTAGENA****EDICTO**

En virtud de lo acordado por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Ocho de Cartagena, de conformidad con la propuesta de providencia dictada con esta fecha en los autos de divorcio 337/95, seguidos a instancia de doña María del Carmen Martínez García, representado por el Procurador señor Gómez Fernández, contra don Giovanni Mercurio, de quien se ignora su actual domicilio y paradero y en cuya providencia se ha acordado emplazar al referido demandado para que en el término de diez días comparezca en autos y una vez comparecido por diez días conteste la demanda con firma de Letrado y Procurador, con la prevención de que si no comparece, será declarado rebelde y le parará el perjuicio a que hubiere lugar en Derecho.

Y para su inserción en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia" y colocación en el tablón de anuncios de este Juzgado, para que sirva de emplazamiento en legal forma del demandado referido expido la presente que firmo en Cartagena a 16 de octubre de 1995.—El Secretario.

Número 17357

**PRIMERA INSTANCIA
NÚMERO SIETE DE MURCIA****EDICTO**

Doña María del Carmen Rey Vera, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número Siete de Murcia.

Hace saber: Que en este Juzgado se siguen autos de juicio ejecutivo número 57/91, a instancia de Banco de Murcia, S.A., representado por el Procurador don Alfonso Albacete Manresa, contra Francisco López Ibáñez, Dolorés Sánchez Giménez y Diego López Egea, en cuyos autos se ha acordado sacar a pública subasta los bienes embargados que después se expresarán, por término de ocho días si el valor de los mismos no excediera las 200.000 pesetas, y por término de veinte días, si dicho valor superase la cantidad referida; habiéndose señalado para la celebración de la primera subasta el día 22 de enero de 1996; para la celebración de la segunda, el día 19 de febrero de 1996, y para la celebración de la tercera, el día 21 de marzo de 1996, todas a la hora de las 13 horas de su mañana.

Dichas subastas se celebrarán en las siguientes

Condiciones:

1.— Para poder tomar parte en la subasta, deberán los licitadores consignar previamente en la Mesa del Juzgado o establecimiento destinado al efecto una cantidad igual, al menos, el 20% efectivo del tipo de la subasta, para la primera y segunda, y una cantidad igual, al menos, al 20% efectivo del tipo de la segunda, para la tercera.

2.— El tipo de las subastas será: para la primera, el valor de los bienes; para la segunda, el valor de los bienes con una rebaja del 25%, y la tercera subasta será sin sujeción a tipo.

3.— No se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del tipo de la subasta.

4.— Los títulos de propiedad de los bienes subastados, estarán de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, para que puedan examinarlos los que quieran tomar parte en la subasta, previniendo que los licitadores deberán conformarse con ellos y no tendrán derecho a exigir ningunos otros.

5.— Que las cargas o gravámenes anteriores o preferentes, si los hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

6.— Podrán hacerse posturas en pliego cerrado.

7.— No podrán hacerse posturas en calidad de ceder el remate a terceros, excepto el ejecutante.

8.— Sirva el presente de notificación en forma a los demandados a quienes no pudiese hacerse personalmente.

Bienes objeto de subasta:

—En término de Calasparra, partido de Valentín, sitio de las Yeseras, trozo de terreno secano, de cabida dos

hectáreas, ochenta áreas, sesenta y seis centiáreas, dentro del perímetro de esta finca hay una casa, de unos ciento siete metros cuadrados, distribuidos en varias habitaciones. Finca 8.699. Valorada en cuanto al usufructo vitalicio y la nuda propiedad de una tercera parte indivisa de once duodécimas partes indivisas de la misma en la cantidad de 130.000 pesetas.

—En término de Calasparra, partido de Valentín, sitio de la Daya de Arriba, trozo de tierra de riego, de cabida cinco áreas y cincuenta y nueve centiáreas. Finca 7.638. Valor: 35.000 pesetas.

—En término de Calasparra, partido de Valentín, sitio de la Daya de Arriba, trozo de tierra riego, de cabida treinta y seis áreas y tres centiáreas. Linda: Norte, brazal de riego y Diego López Egea; Sur, Arturo Egea Sánchez; Este, Jesús López Martínez, y Oeste, Diego López. Finca 7.639. Valor: 640.000 pesetas.

Total: 2.615.000 pesetas.

Murcia a 22 de noviembre de 1995.—La Secretaria, María del Carmen Rey Vera.

Número 17362

**PRIMERA INSTANCIA
E INSTRUCCIÓN
NÚMERO SEIS DE CARTAGENA**

EDICTO

Don Eduardo Sansano Sánchez, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Seis de Cartagena (Murcia).

Por medio del presente, hace saber: Que en este Juzgado y bajo el número 135 de 1993, se sigue procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, a instancia de Caja Postal, S.A., representado por el Procurador don Diego Frías Costa, contra doña María Dolores Donas Racionero, en reclamación de crédito hipotecario, en cuyas actuaciones se ha acordado sacar a la venta en pública subasta por las veces que se dirán y término de veinte días cada una de ellas la finca hipotecada que al final de este edicto se identifica concisamente.

La subasta tendrá lugar en la Sala de Audiencias de este Juzgado por primera vez el próximo 28 de febrero de 1996, a las 11 horas, al tipo del precio pactado en la escritura de constitución de la hipoteca; no concurriendo postores, se señala por segunda vez, el día 28 de marzo de 1996, con el tipo de tasación del 75% de la primera; no habiendo postores de la misma se señala por tercera vez y sin sujeción a tipo, el día 26 de abril de 1996, celebrándose en su caso estas dos últimas a la misma hora que la primera.

Condiciones:

Primera. No se admitirá postura alguna que sea inferior a la cantidad de 7.431.396 pesetas que es la pactada en la mencionada escritura; en cuanto a la segunda subasta al 75% de esta suma, y en su caso, en cuanto a la tercera subasta se admitirán sin sujeción a tipo.

Segunda. Salvo el derecho que tiene la parte actora, en todos los casos, de concurrir como postor a la subasta sin verificar tales depósitos, todos los demás postores sin

excepción deberán consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado una cantidad igual por lo menos, al 20% del tipo, tanto en la primera como en la segunda subasta, si hubiere lugar a ello, para tomar parte en las mismas. En la segunda subasta, el depósito consistirá en el 20% por lo menos del tipo fijado para la segunda, y lo dispuesto en el párrafo anterior será también aplicable a ella.

Tercera. Todas las posturas podrán hacerse a calidad de ceder el remate a un tercero y realizarse por escrito en pliego cerrado, desde la publicación del presente edicto hasta la celebración de la subasta que se trate, depositando en la mesa del Juzgado, junto a aquél el importe de la consignación o acompañando el resguardo de haberla hecho en el establecimiento destinado al efecto.

Cuarto. Los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria están de manifiesto en la Secretaría; se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación, y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin dedicarse a su extinción del precio del remate.

Quinto. Se previene que en el acto de la subasta se hará constar que el rematante acepta las obligaciones antes expresadas, y si no las acepta, no le será admitida la proposición; tampoco se admitirá postura por escrito que no contenga la aceptación expresa de tales obligaciones.

Sexta. Sin perjuicio de la que se lleve a cabo en la finca hipotecada, conforme a los artículos 262 al 270 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de no ser hallados en ella este edicto servirá igualmente para notificación al deudor del triple señalamiento del lugar, día y hora del remate.

Séptima. Si por fuerza mayor o cualquier otra causa ajena al Juzgado no pudiera celebrarse la subasta en el día y hora señalados, se entenderá que se celebrará al siguiente día hábil, a la misma hora y lugar, exceptuándose los sábados.

Finca objeto de subasta:

Urbana: número 17, vivienda número 5, situada en la zona del Ensanche de Cartagena, Plan Parcial Levante, calle particular de la Urbanización "El Pinar", Edificio Pinar III; sobre la planta de semisótano, con una superficie útil de noventa metros cuadrados, siendo la construida de ciento veinticuatro metros, setenta y cinco decímetros cuadrados. Consta de planta baja distribuida en salón comedor, cocina, un dormitorio, aseo, patio con acceso desde la cocina y escalera de acceso a la planta de piso, en la que dispone de tres dormitorios, cuarto de baño y zona de servicios; dispone además de un porche de entrada al jardín en la parte frontal, con una superficie de treinta y siete metros, diez decímetros cuadrados, de donde parte una escalera que baja a la planta semisótano. Linda: frente, calle particular B o de su situación; derecha entrando, la vivienda número 6; izquierda entrando, la vivienda número 4, y fondo, la parcela Z.R. 4-3.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cartagena número Dos, tomo 2.270, libro 273, folio 87, finca 26.512, inscripción 2.ª.

Dado en Cartagena a 2 de noviembre de 1995.—El Magistrado-Juez, Eduardo Sansano Sánchez.—La Secretaria.

Número 17544

**PRIMERA INSTANCIA
NÚMERO UNO DE MURCIA****EDICTO**

El Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número Uno de Murcia.

Hace saber: Que en este Juzgado se tramita juicio ejecutivo-otros títulos número 433/94, a instancia de Caja Rural de Almería, Sociedad Cooperativa Andaluza, contra Serafina Montoya Ballester (esposo artículo 144 R.H.), Francisca Guirao Vidal (esposo artículo 144 R.H.) y Pedro Soto Montoya (esposa artículo 144 R.H.) y en ejecución de sentencia dictada en ellos se anuncia la venta en pública subasta, por término de veinte días, los bienes inmuebles embargados al demandado, que han sido tasados pericialmente en la cantidad de tres millones cien mil pesetas (3.100.000) pesetas, correspondiente a la suma total de las dos fincas embargadas. Cuyo remate tendrá lugar en la Sala de Audiencia de este Juzgado, en la forma siguiente:

En primera subasta, el día 30 de enero de 1996, y hora de las 11, por el tipo de tasación.

En segunda subasta, caso de no quedar rematados los bienes en la primera, con rebaja del veinticinco por ciento del tipo, el día 27 de febrero próximo, a la misma hora.

Y en tercera subasta, si no se rematara en ninguna de las anteriores, el día 26 de marzo próximo, a la misma hora, sin sujeción a tipo pero con las demás condiciones de la segunda.

Se advierte: Que no se admitirá postura, en primera ni en segunda subasta, que no cubran las dos terceras partes de los tipos de licitación; que para tomar parte deberán los licitadores ingresar en la cuenta provisional de consignaciones, número 3.084, de la Agencia sita en el Infante D. Juan Manuel, del Banco de Bilbao Vizcaya, S.A., cantidad igual o superior al veinte por ciento de los respectivos tipos de licitación; que las subastas se celebrarán en forma de pujas a la llana, si bien, además, hasta el día señalado para el remate podrán hacerse posturas por escrito en sobre cerrado; que podrá licitarse en calidad de ceder a un tercero, únicamente por la parte demandante, simultáneamente a la consignación del precio; que a instancia del actor podrán reservarse los depósitos de aquellos postores que hayan cubierto el tipo de subasta y lo admitan, a efectos de que si el primer adjudicatario no cumplierse sus obligaciones, pueda aprobarse el remate a favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas; que los títulos de propiedad, suplidos por certificación registral, estarán de manifiesto en la Secretaría de este Juzgado, debiendo conformarse con ellos los licitadores, que no tendrán derecho a exigir ningunos otros; que asimismo estarán de manifiesto los autos; y que las cargas anteriores y las preferentes, si las hubiere, al crédito del actor, continuarán subsistentes y sin cancelar, entendiéndose que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas, sin destinarse a su extinción el precio del remate. Entiéndase que de resultar festivo alguno de los anteriores señalamientos, la su-

basta se celebrará el día siguiente hábil, a la misma hora. Y sirva el presente edicto, en su caso, de notificación en forma a los deudores, a los efectos prevenidos en el artículo 1.498 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Las fincas objeto de licitación son las siguientes:

Primero.—Trozo de tierra secano en blanco en término de Murcia, partido de El Palmar, pago de Sangonera la Verde, de cabida un área y 78 centiáreas, que linda: Norte, tierras de José López Navarro; Mediodía, las de Diego López Navarro; Levante, otras de Juan López Pérez, y Poniente, camino de servidumbre. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia número Seis, al libro 262, folio 152, finca registral número 20.109. Valorada a efectos de subasta en trescientas cincuenta mil (350.000) pesetas.

Segundo.—Una casa habitación, en término de Murcia, partido de El Palmar, pago de Sangonera la Verde, calle Olivera, s/n. Consta de un solo cuerpo en planta baja, con una extensión de 120 metros cuadrados, distribuida en dos habitaciones y patio, y linda: frente, con su calle de situación; derecha entrando, casa de José López Navarro; izquierda, otra de don Diego López Navarro, y espalda, las de Juan López Pérez y don José López Navarro. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia número Seis al libro 262, folio 154, finca registral número 20.111. Valorada a efectos de subasta en dos millones seiscientas cincuenta mil pesetas (2.750.000) pesetas.

Asciende la valoración total a la cantidad de tres millones cien mil pesetas (3.100.000) pesetas.

Dado en Murcia a 14 de noviembre de 1995.—El Magistrado-Juez.—El Secretario.

Número 17545

**PRIMERA INSTANCIA
NÚMERO CUATRO DE MURCIA****EDICTO**

La Magistrado-Juez, María Dolores Escoto Romani, del Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Murcia.

Hace saber: Que en el procedimiento sumario hipotecario artículo 131 Ley Hipotecaria número 621/93, instado por Caja de Ahorros del Mediterráneo, contra María Ana Frutos Moreno —San Ginés—, José Pellicer Martínez —San Ginés—, José Pellicer Martínez —San Ginés— y Talleres Pellicer y Construcciones, S.A. —San Ginés—, he acordado la celebración de la primera pública subasta, para el próximo día 21 de marzo de 1996, a las doce horas, en la Sala de Audiencia de este Juzgado, anunciándola con veinte días de antelación y bajo las condiciones fijadas en la Ley Hipotecaria.

Asimismo y para el caso de no haber postores en esta primera subasta y el acreedor no pidiera dentro del término de cinco días a partir de la misma la adjudicación de las fincas hipotecadas, se señala para la segunda subasta el próximo día 18 de abril, a las trece horas, sir-

viendo de base el setenta y cinco por ciento del tipo señalado para la primera.

Igualmente, y para el caso de que no hubiera postores ni se pidiera por el acreedor dentro del término del quinto día la adjudicación por el tipo de esta segunda subasta, se señala para la celebración de la tercera, el próximo día 16 de mayo, a las once treinta horas, sin sujeción a tipo, pero con las mismas condiciones establecidas en la regla 8.ª.

Asimismo se hace saber a los licitadores:

1.º—Que el tipo para la primera es el de 89.847.817 pesetas para la finca 12.981; 11.936.000 pesetas para la finca 2.230, y 3.144.000 pesetas para la finca 7.792; fijando a tal efecto en la escritura de préstamo, no admitiéndose posturas que no cubran dicha cantidad.

2.º—Que para tomar parte en la subasta deberán consignar los licitadores previamente en la mesa del Juzgado o en el establecimiento destinado al efecto, una cantidad igual por lo menos, al veinte por ciento del precio que sirve de tipo para la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

3.º—Que el remate podrá hacerse en calidad de ceder a terceros.

4.º—Que desde el anuncio de la subasta hasta su celebración, podrán hacerse posturas por escrito en pliego cerrado, depositando en la mesa del Juzgado, junto a aquél, el importe de la consignación a que se refiere el apartado 2 o acompañando el resguardo de haberla hecho en el establecimiento destinado al efecto.

5.º—Haciéndose constar que los autos y la certificación registral están de manifiesto en Secretaría y que los licitadores deben aceptar como bastante la situación, que las cargas anteriores y las preferentes si las hubiere continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

6.º—Entiéndase que de ser festivo alguno de los señalamientos, la subasta se celebrará el día siguiente hábil, a la misma hora.

Las fincas objeto de subasta son:

1.—Un trozo de tierra destinado a edificación en término de Murcia, partido de El Palmar, pago de Sangonera la Verde, sitio de Cuatro Vientos de San Ginés, que tiene de cabida doce áreas, veintisiete centiáreas, treinta y cinco decímetros cuadrados, de los que doscientos setenta y nueve metros, treinta y cinco decímetros cuadrados lo ocupa un cobertizo. Dentro del perímetro de esta finca y ocupando una superficie de novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados existe un edificio que se compone de planta baja destinada a nave industrial, que ocupa novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados; entreplanta, destinada a almacén y oficina de control; que ocupa todo ello una superficie construida de ochenta y cuatro metros, dieciocho decímetros cuadrados, y otra planta superior destinada a oficina, que ocupa una superficie construida de doscientos metros cuadrados. La total superficie construida de este inmueble es de mil doscientos treinta y dos metros dieciocho decímetros cuadrados. Las plantas superiores tienen su entrada a través de una escalera que arranca desde la calle de servicio exis-

tente al viento de Mediodía; a la izquierda del inmueble, según se mira al mismo desde dicha calle de servicio. Se alza sobre un solar que ocupa mil doscientas veintisiete metros, treinta y cinco decímetros cuadrados, de los que la planta baja del edificio descrito ocupa, como anteriormente se dice, novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados, estando los restantes doscientos setenta y nueve metros, treinta y cinco decímetros cuadrados, ocupados por el cobertizo que se describe en el solar, con iguales linderos que el solar anteriormente descrito. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia VI, sección 11, libro 223, folio 91 vuelto, finca número 12.981, inscripción 4.ª.

2.—Una casa de planta baja, que fue parte de la marcada con el número 42 de policía, en término de Murcia, partido de El Palmar, paraje de San Ginés; compuesta de varias habitaciones, patio y cuadra, cubierta de tejado; que mide por su línea de fachada cinco metros, cincuenta centímetros, y de fondo, veinticinco, o sea, una superficie total de ciento treinta y siete metros con cincuenta decímetros cuadrados. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia VI, sección 11, libro 259, folio 112, finca número 2.230, inscripción 3.ª.

3.—En término de Murcia, partido de la Era Alta, paraje de Torre Horneros, un trozo de tierra riego. Tiene de cabida once áreas, setenta y dos centiáreas, cuarenta y tres decímetros cuadrados. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Murcia VI, sección 10, libro 97, folio 103, finca 7.792, inscripción 2.ª.

Dado en Murcia a 30 de octubre de 1995.—La Magistrado-Juez, María Dolores Escoto Romaní.—El Secretario.

Número 17827

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE MURCIA

Don José Luis Escudero Lucas, 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 Sr. Abogado del Estado, en nombre y representación de Gerencia Territorial de Justicia de Murcia, se ha interpuesto recurso contencioso-administrativo contra Consejería de Hacienda, versando el asunto sobre liquidación de tasas. Exp. 165/95.

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 quisieren intervenir en el procedimiento como parte codemandada o coadyuvante de la Administración.

Dicho recurso ha sido registrado bajo el número 2.047/95.

Dado en Murcia a 17 de noviembre de 1995.—El Secretario, José Luis Escudero Lucas.

IV. Administración Local

Número 17320

MURCIA**Consejo Municipal de Servicios Sociales****EDICTO**

La Comisión Permanente del Consejo Municipal de Servicios Sociales, celebrada el día 20 de octubre del presente año, acordó, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria (Real Decreto Legislativo 1.091/1988, de 23 de septiembre); declarar inicialmente incursas en prescripción por haber transcurrido más de cinco años, la siguiente relación de obligaciones pendientes de pago:

Relación número 1/95 de obligaciones incursas en prescripción

Acreedor; importe presupuesto; referencia contable; f. aprob.:

Concepción López Hernández; 3.024 S83; 042/323/233/337/1; 21-12-83.

Papelería Técnica; 900 S83; 042/323/254/537/1; 31-12-83.

Congreso Apanda; 50.000 S83; 042/323/259337/1; 31-12-83.

Muebles Almi; 123.375 S83; 042/323/259/532/1; 31-12-83.

Muebles Almi; 29.715 S83; 042/323/259/532/2; 31-12-83.

Igtema, S.A.; 3.700 S84; 042/323/222/532/1; 31-12-84.

Club Tercera Edad Algezares; 3.625 S85; 042/323/259/532/1; 30-12-85.

Ana Artero Sandoval; 52.500 S85; 042/323/482/530/1; 31-12-85.

F.E. Municipios y Provincias; 1.200 S86; 042/323/254/5301/1; 31-12-86.

Sagredo Santos M; 1.584 S87; 042/323/242/5302/1; 31-12-87.

Sagredo Santos M; 1.170 S87; 042/323/242/5302/2; 31-12-87.

Sagredo Santos M; 1.458 S87; 042/323/242/5302/3; 31-12-87.

Fundación Cardenal Belluga; 50.000 S88; 042/323/291/531/1; 31-12-88.

Ministerio Educación y Ciencia; 3.000 S89; 042/323/259/534/1; 31-12-89.

Yamacolor; 48.000 S89; 042/323/259/535/2; 31-12-89.

Lo que se expone al público por quince días hábiles para que los acreedores incluidos en la anterior relación puedan presentar las alegaciones que crean oportunas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Murcia, 30 de octubre de 1995.—El Alcalde.

Número 17510

LAS TORRES DE COTILLAS**EDICTO**

Visto que la notificación a los deudores que a continuación se relacionan no se ha podido realizar por resultar su domicilio desconocido.

Visto lo establecido en el artículo 103,6 del Reglamento General de Recaudación se procede a la notificación por edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento correspondiente al último domicilio conocido así como en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia", con el fin de que comparezca, por sí o por medio de representante, en el expediente ejecutivo que se le sigue. Transcurridos ocho días desde la publicación del edicto en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia" sin personarse el interesado se le tendrá por notificado de todas las sucesivas diligencias hasta que finalice la sustanciación del procedimiento, sin perjuicio del derecho que le asiste a comparecer.

Plazos de ingreso de la deuda: Para las deudas notificadas entre el 1 y el 15 de cada mes hasta el día 20 del mismo mes o inmediato hábil posterior (artículo 108 del Reglamento General de Recaudación).

El ingreso habrá de realizarse en las cuentas restringidas de Recaudación existentes en las oficinas bancarias de la localidad.

Contra la presente notificación podrá interponer recurso de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente edicto, previo al recurso contencioso administrativo, así como cualquier otro recurso que en su defensa estime conveniente interponer, artículo 108 de la Ley de Bases de Régimen Local, artículo 14 Ley de Haciendas Locales y artículo 177 del Reglamento General de Recaudación.

La interposición de recurso no paralizará la vía de apremio administrativo a no ser que se garantice la deuda en la forma reglamentariamente establecida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101 del Reglamento General de Recaudación.

Doña María Soledad Dávalos Hernández. D.N.I. 29059190. Importe principal: 1.244.300. 20% recargo: 248.860. Costas: 500.000. Intereses de demora: Importe total deuda: 11.993.160. Concepto: exp. plusvalía 94/90.

Don Juan Moisés Gamonal Loyer. D.N.I./C.I.F.: X0874623W. Importe principal: 113.787. 20% recargo: 22.757. Costas: 47.000. Intereses de demora: Importe total deuda: 183.544. Concepto: IAE, multas tráfico.

Las Torres de Cotillas, 28 de noviembre de 1995.—La Alcaldesa en funciones.