

arquitectos Don Francisco Cavas García y Don Pedro Luis Ros López.

Segundo: Determinar que el promotor deberá depositar la fianza, por importe de 253.224 euros, equivalente al 10 por ciento de la evaluación económica de los costes de urbanización, al amparo de lo dispuesto en el art. 162 de la Ley núm. 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Tercero: Remitir un ejemplar del proyecto aprobado definitivamente, junto con el acuerdo por el que se otorga dicha aprobación, a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 140.c) de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Cuarto: Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, de conformidad con lo establecido en los artículos 134 y 139 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Quinto: Notificar estos acuerdos a los interesados en el expediente con señalamiento de los recursos procedentes.

Contra el presente acuerdo, que es firme en la vía administrativa, se puede interponer recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia, en el plazo de dos meses, contando a partir de la publicación de este acuerdo en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» (arts. 46.1 y 10.j) de la Ley núm. 29/1998, de 13 de julio).

No obstante, también puede interponer, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición, en el plazo de un mes, contado a partir de la publicación de este acuerdo en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», ante el Ayuntamiento Pleno (arts. 116 y 117 de la Ley núm. 4/1.999, en relación con el art. 52.1 de la Ley núm. 7/1.985, de 2 de abril, en la nueva redacción dada por la Ley núm. 11/1.999, de 21 de abril).

Torre Pacheco, 20 de octubre de 2003.—El Alcalde, Daniel García Madrid.

Torre Pacheco

11911 Aprobado ejecución de obra.

Aprobado por Resolución de la Alcaldía, con fecha 21-10-2003, el pliego de condiciones económico-administrativas para la ejecución de la obra de «Acondicionamiento y prolongación c/ Víctor Pérez», en Torre Pacheco, P.O.S. Complementario, obra n.º 168/2003, mediante el sistema de negociado sin publicidad, se expone al público por plazo de ocho días, quedando suspendida la licitación, en caso de ser necesario, si se formularan reclamaciones.

Torre Pacheco, 21 de octubre de 2003.—El Alcalde, Daniel García Madrid.

Villanueva del Río Segura

11625 Solicitud de construcción de vivienda por doña Virtudes Gambín López.

De conformidad con lo establecido en el artículo 86.2 de la Ley 1/2003, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, se somete a exposición pública la solicitud y documentación presentada por doña Virtudes Gambín López, para construcción de una vivienda unifamiliar aislada con emplazamiento en Cañada Cartín, Polígono 4, Parcela 54.

El citado expediente estará expuesto al público durante el plazo de veinte días para que puedan formularse las alegaciones que se estimen convenientes, en la Secretaría del Ayuntamiento de Villanueva.

Villanueva del Río Segura a 24 de septiembre de 2003.—El Alcalde-Presidente, José Luis López Ayala.

Yecla

11626 Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector «Las Artesillas/Las Teresas».

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las bases del Régimen Local y 151 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia se hace público lo siguiente:

1.º Acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 31 de julio de 2003, sobre aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector «Las Artesillas/Las Teresas».

“(…) Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector «Las Artesillas/Las Teresas», conforme al ‘Documento Refundido para la aprobación definitiva’, presentado con fecha 26 de junio de 2003 por la mercantil promotora del Plan Parcial, Lacarra Gestión Inmobiliaria, S.L..”

2.º Índice de documentos del Plan Parcial «Las Artesillas/Las Teresas».

I. Memoria Justificativa

1.- Información Urbanística.

1.1.- Objeto y antecedentes.

1.2.- Estado actual.

1.2.1.- Características naturales del territorio.

1.2.2.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

1.2.3.- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

1.2.4.- Planeamiento urbanístico y marco legal vigentes.

- 1.3.- Planeamiento urbanístico y marcos legal vigentes.
- 2.- Propuesta.
 - 2.1.- Justificación de la procedencia de su formulación.
 - 2.2.- Objetivos y criterios de la ordenación.
 - 2.3.- Descripción y justificación de la propuesta.
 - 2.3.a) Delimitación del Sector
 - 2.3.b) Ordenación pormenorizada del sector.
 - A.- Señalamiento de alineación y rasantes.
 - B.- Uso y tipología de la edificación.
 - C.- Delimitación de Unidad de Actuación y establecimiento del Sistema de Actuación.
 - 2.3.c) Reglamentación del uso, aprovechamiento y condiciones higiénico-sanitarias y estéticas.
 - 2.3.d) Justificación del aprovechamiento del sector.
 - 2.3.e), f), y g) Señalamiento y fijación de reservas dotacionales públicas.
 - 2.3.h) Trazado y características de la red de comunicaciones.
 - 2.3.i) Infraestructuras y servicios urbanos.
 - 2.3.j) Evaluación económica.
 - 2.3.k) Plan de Actuación.
- 2.1.- Conclusión y hoja de firmas.

II. Planos de Información (I): I.1, I.2.1, I.2.1.1., I.2.2, I.2.3, I.3.1, I.3.2, I.3.3, I.4.1, I.4.2, I.4.3.

III. Planos de Ordenación (O): O.1, O.2, O.2.1, O.3, O.4, O.5.1, O.5.2, O.5.3, O.5.4, O.6.1, O.6.2, O.6.3, O.6.3.1.

IV. Normativa Urbanística.

V. Plan de Actuación.

1. Etapas de desarrollo previstas.
 2. Plazos de ejecución previstos.
 3. Modo de conservación de instalaciones y servicios
- VI. Evaluación Económica.*

1. Carácter público o privado de las inversiones previstas.

2. Evaluación económica de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.

3. Carga de urbanización y costes de implantación de costos de conexión con las infraestructuras generales o de ampliación y refuerzo de las existentes.

4. Valoración del suelo sin urbanizar.

5. Justificación de la viabilidad económica del desarrollo del Plan Parcial.

3.º Normativa urbanística del Plan Parcial “Las Artesillas/Las Teresas”

“La presente Normativa Urbanística reglamenta de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones de su ámbito, distinguiendo entre:

Normas Generales, conceptos y terminología.

Normas de Protección de valores culturales y ambientales.

Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación.

Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.

Normas de Edificación de cada zona señalando estándares de calidad según las determinaciones del artículo 123 d) de la Ley 1./2.001 del suelo de la Región de Murcia.

En consecuencia, en el presente documento se incluye la normativa de forma ordenada y atendiendo al esquema establecido en la legislación.

ÍNDICE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

SECCIÓN I. ASPECTOS GENERALES

ART. 1.- OBJETO

ART. 2.- CONTENIDO DEL DOCUMENTO

ART. 3.- VIGENCIA Y EFECTIVIDAD

ART. 4.- ÁMBITO

ART. 5.- MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

ART. 6.- GRAFISMOS

ART. 7.- INTERPRETACIÓN Y PREVALENCIA

SECCIÓN II. CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

ART. 8.- CLASES DE USOS

ART. 9.- CARÁCTER DE LOS USOS

ART. 10.- DEFINICIONES

SECCIÓN III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 11.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ART. 12.- SISTEMAS GENERALES

ART. 13.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

ART. 14.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS TERCIARIOS, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES Y DE PÚBLICA CONCURRENCIA

ART. 15.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS INDUSTRIALES, ALMACENAMIENTO Y PRODUCCIÓN

ART. 16.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS

ART. 17.- RÉGIMEN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN

ART. 18.- PARCELACIÓN Y PARCELA MÍNIMA

ART. 19.- URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

ART. 20.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

ART. 21.- CALIDAD Y MANTENIMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS

ART. 22.- CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES

ART. 23.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

ART. 24.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ART. 25.- AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS

CAPÍTULO III. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

ART. 26.- DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

ART. 27.- ESTABLECIMIENTO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN

ART. 28.- PLAZOS DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD

ART. 29.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CRITERIOS GENERALES

ART. 30.- INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN

ART. 31.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

ART. 32.- RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ART. 33.- OTRAS CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO V. NORMAS DE EDIFICACION

ART. 34.- ALINEACIONES OFICIALES

ART. 35.- ALINEACIONES MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN

ART. 36.- RASANTES

ART. 37.- SUPERFICIE EDIFICABLE

ART. 38.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ART. 39.- ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

ART. 40.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

ART. 41.- ENTREPLANTAS

ART. 42.- CUBIERTAS

ART. 43.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA

ART. 44.- MEDIANILES

ART. 45.- VUELOS Y CUERPOS ENTRANTES SOBRE LÍNEA DE FACHADA

SECCIÓN I. NORMAS PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PÚBLICO

ART. 46.- ÁMBITO

ART. 47.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

ART. 48.- OCUPACIÓN DE PARCELA

ART. 49.- USOS DE LA EDIFICACIÓN

ART. 50.- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

ART. 51.- NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

ART. 52.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

ART. 53.- OTRAS CONDICIONES

ART. 54.- CONDICIONES PARTICULARES POR ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES

SECCIÓN II. NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS INDUSTRIAL, HOTELERO, COMERCIAL Y RESTO DE USOS COMPATIBLES

ART. 55.- ÁMBITO

ART. 56.- POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

ART. 57.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA

ART. 58.- EDIFICABILIDAD NETA Y SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

ART. 59.- NÚMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

ART. 60.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS INTERIORES

ART. 61.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

ART. 62.- FACHADAS

ART. 63.- CARPINTERÍAS

ART. 64.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS

SECCIÓN III. FICHA DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SECTOR LAS ARTESILLAS / LAS TERESAS

CAPÍTULO I

Normas generales, conceptos y terminología

Sección I

Aspectos generales

Artículo 1.- Objeto

La presente Normativa tiene por objeto regular lo concerniente a las determinaciones urbanísticas del Sector "Las Artesillas / Las Teresas" de Yecla, Murcia. Estas determinaciones son complementarias de las que establece con carácter general el Plan General vigente y concretan para dicho ámbito las determinaciones de carácter normativo.

En todos los aspectos no regulados expresamente en el presente documento serán de aplicación subsidiaria las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente. En concreto, se remite al Título III. Normas generales de edificación de la Normativa Urbanística del Plan General vigente.

Artículo 2.- Contenido del documento

El alcance normativo del Plan Parcial en el Sector "Las Artesillas / Las Teresas", será el comprendido en los documentos que lo integran y que de acuerdo con el

artículo 123 de la Ley 1/2.001 del suelo de la Región de Murcia son: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas, Plan de Actuación y Estudio Económico.

El presente documento va acompañado, como documento independiente, del Programa de Actuación regulado en dicha ley.

Artículo 3.- Vigencia y efectividad

El Plan Parcial del Sector "Las Artesillas / Las Teresas" de Yecla, una vez publicada su Aprobación Definitiva será inmediatamente ejecutivo y tendrá una vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de revisión de acuerdo con el articulado de estas Normas.

Las determinaciones del Plan Parcial mientras perdure su vigencia serán de aplicación obligatoria para su ejecución y obligarán por igual a los particulares y a las Administraciones Públicas.

Artículo 4.- Ámbito

El Plan Parcial será de aplicación en la totalidad del Sector "Las Artesillas/Las Teresas" de Yecla, cuya superficie es de 155.864 m².

Artículo 5.- Modificación del documento

Las determinaciones del Plan Parcial podrán modificarse en cualquier momento siguiendo el procedimiento establecido por la legislación aplicable.

Del mismo modo, se podrá modificar el reparto de la superficie edificable (y por tanto del aprovechamiento urbanístico) asignado a cada ámbito de ordenación en los documentos reparcelatorios que se redacten como desarrollo del presente Plan Parcial, siempre que se garantice que no se supere el aprovechamiento urbanístico máximo asignado por el Plan General para el Sector y por el Plan Parcial para la Unidad de Actuación que se delimita en él.

Artículo 6.- Grafismos

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas a reserva, únicamente, de los supuestos de colisión regulados en estas Normas.

2. La determinación exacta de los grafismos utilizados es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas.

3. Las determinaciones grafadas son vinculantes con carácter general, y en concreto:

a) Son vinculantes las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial.

b) Asimismo son vinculantes las alineaciones oficiales y aprovechamientos urbanísticos globales.

c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con la

posibilidad municipal de alterar el destino específico que se les asigne por el procedimiento legalmente establecido.

Artículo 7.- Interpretación y prevalencia

La interpretación de los distintos documentos que integran el presente Plan Parcial se hará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística, atendiendo al espíritu y objetivos de aquélla y con subordinación a ésta.

No es misión de estas Normas la definición de una única solución de la actividad constructiva en los aspectos que regula, sino garantizar unos "mínimos" aceptables que pueden ser resueltos de distintas formas. En consecuencia se prevé la posibilidad de que en determinados aspectos, recogidos en las distintas ordenanzas que no estén regulados por legislación de rango superior, pudiera adoptarse una solución técnica o estética alternativa, adecuadamente contrastada.

En estos casos el proyecto técnico razonará expresamente la solución adoptada en función de criterios de índole técnica o estética con mención expresa de los preceptos cuyo cumplimiento trata de omitirse.

El informe técnico municipal valorará la validez de la propuesta alternativa y, en su caso, la posibilidad de aprobación del proyecto en cuestión.

Respecto a la prevalencia entre los contenidos de los distintos documentos integrantes del Plan Parcial:

1. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

2. En caso de discrepancias entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

Sección II

Conceptos y terminología

Artículo 8.- Clases de usos

A efectos de establecimiento de usos se delimitan tres ZONAS, denominadas Zona Industrial, Zona Hotelera Y Zona Comercial. El Régimen de cada una de ellas es el siguiente:

ZONA INDUSTRIAL SECTOR LAS ARTESILLAS/LAS TERESAS (Z.I.)

1. Edificación abierta retranqueada

2. El uso dominante es el industrial, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:

a) Almacenes

b) Comercial concentrado

- c) Oficinas al servicio de instalaciones industriales
 - d) Deportivo
 - e) Estaciones de servicio y garajes
 - f) Industrial todas las categorías
 - g) Vivienda, limitada a una unidad para uso principal de guarda o personal de mantenimiento
 - h) Restauración y hostelería
3. La parcela mínima tendrá una superficie de al menos 1.000 m.²
4. Altura máxima: 10 metros y PB + 1 (G-1). En las naves la altura máxima será 10 metros.
5. Retranqueo mínimo a fachada 5 metros y colindantes 4 metros.
6. Edificabilidad máxima neta: 0,8417 m²/m²sneto
7. Grado de Ocupación. Los usos complementarios no superarán el 40% de la edificabilidad total de la parcela.

ZONA COMERCIAL SECTOR LAS ARTESILLAS / LAS TERESAS (Z.C.)

1. Edificación abierta retranqueada
2. El uso dominante es el comercial, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
- a) Almacenes
 - b) Comercial en todas sus modalidades
 - c) Oficinas
 - d) Deportivo
 - e) Estaciones de servicio y garajes
 - f) Industrial todas las categorías
 - g) Vivienda, limitada a una unidad para uso principal de guarda o personal de mantenimiento
 - h) Restauración y hostelería
3. La parcela mínima tendrá una superficie de al menos 250 m²
4. Altura máxima: 12 metros y PB + 2 (G-2). En los edificios comerciales la altura máxima será 12 metros.
5. Retranqueo mínimo a fachada 5 metros y colindantes 4 metros.
6. Edificabilidad máxima neta: 0,8290 m²/m²sneto
7. Grado de Ocupación. Los usos complementarios no superarán el 40% de la edificabilidad total de la parcela.

ZONA HOTELERA SECTOR LAS ARTESILLAS / LAS TERESAS (Z.H.)

1. Edificación abierta retranqueada
2. El uso dominante es el hotelero, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:
- a) Almacenes
 - b) Comercial en todas sus modalidades
 - c) Oficinas
 - d) Deportivo

- e) Estaciones de servicio y garajes
 - f) Industrial todas las categorías
 - g) Vivienda, limitada a una unidad para uso principal de guarda o personal de mantenimiento
 - h) Restauración y hostelería
3. La parcela mínima tendrá una superficie de al menos 1.000 m²
4. Altura máxima: 15 metros y PB + 3 (G-2).
5. Retranqueo mínimo a fachada 5 metros y colindantes 4 metros.
6. Edificabilidad máxima neta: 0,9144 m²/m²sneto
7. Grado de Ocupación. Los usos complementarios no superarán el 40% de la edificabilidad total de la parcela.

USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

Son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios y satisfacción de necesidades, individuales o colectivas, de la población, de hecho o de derecho, y cuya titularidad es pública. En lo que afecta a la ordenación del Plan Parcial se distinguen los siguientes:

Red viaria y peatonal incluyendo aparcamientos en espacio público, Zonas Verdes, Parques, Jardines y Zonas de Recreo público, Equipamiento social y deportivo

USO EQUIPAMIENTO PRIVADO

Son aquellos usos cuya actividad consiste en la prestación de servicios y satisfacción de necesidades, individuales o colectivas, de la población de hecho o de derecho, y cuya titularidad es privada.

Artículo 9.- Carácter de los usos

Por su carácter los usos pueden ser públicos o privados y por su grado de tolerancia dominantes, compatibles y prohibidos.

Son usos públicos a efectos de esta normativa los referentes a los servicios realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. Se incluyen los realizados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Son usos privados los realizados por los particulares sobre bienes de propiedad privada. Son usos dominantes los que el Plan General establece con carácter general para un ámbito concreto, en este caso el uso industrial.

Son usos compatibles aquellos que así se definan en el presente documento por resultar complementarios del uso dominante industrial. El listado de estos usos se establece en otro artículo de la presente normativa.

Son usos prohibidos o incompatibles en el Sector aquellos cuyo establecimiento y desarrollo está prohibido

por estas normas, por el P.G.O.U., por Ordenanza Municipal o por cualquier otra disposición legal vigente.

Artículo 10.- Definiciones

- ALINEACIÓN OFICIAL EXTERIOR O DE CALLE

Son aquellas que delimitan el espacio de uso público del parcelario resultante privativo (de titularidad privada o pública). Señalan el límite de los espacios públicos para calles y plazas y espacios libres de uso público y las parcelas o solares públicos o privados, incluidos los terrenos dedicados a equipamiento comunitario.

- ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN = ALINEACIÓN OFICIAL DE CALLE

Son aquellas que señalan el límite para las posibilidades de edificación en el interior de una o varias parcelas. Vienen definidas gráficamente en los planos del Plan Parcial. En caso de que no sean señaladas expresamente se entenderán las alineaciones oficiales como alineaciones máximas. Estas alineaciones se establecen exclusivamente para las parcelas de titularidad privada.

- RASANTE OFICIAL

Son las cotas de altitud en vías, plazas o calles, definidas en los documentos de los Planes o Proyectos de Urbanización.

- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Debe entenderse por aprovechamiento urbanístico asignado a un ámbito de ordenación el número de Unidades de Aprovechamiento lucrativo (en abreviatura UA) resultado de homogeneizar la superficie edificable lucrativa de los distintos usos a implantar en cada ámbito. Las unidades de cómputo serán las UA o metros cuadrados del uso y tipología característicos del ámbito a ordenar (m² u.t.c.)

- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura de la edificación cuantificada en metros no sobrepasará la indicada en cada zona y se medirá de la siguiente forma:

1. Edificación en línea: Se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado del último piso situado en primera crujía.

2. En las calles en declive. La altura se medirá en el punto medio de la fachada; si la longitud es mayor de 20 m. Se obligará a medir alturas cada fracción de 20 m. como máximo, tomando la altura en los puntos medios de las fracciones.

3. En edificación abierta la altura se medirá en la forma indicada desde cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

- NÚMERO DE PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

Se denomina número de plantas de la edificación al número de plantas que se construyan por encima de la planta baja incluyendo a ésta. Se medirá de forma

análoga a la altura de la edificación para cada solar. En el número de plantas se incluirá todas las del edificio excepto:

- Nayas y altillos que se sitúen en locales comerciales, industriales o de oficinas, en ningún caso destinadas a viviendas, y que no se acusen en fachada, para lo cual deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 metros a todas las fachadas existentes, con excepción de aquellas partes situadas sobre accesos a sótanos. La fachada se compondrá en todo caso de forma que la planta baja y naya o altillo sean una misma unidad. No contarán con vuelos de ningún tipo.

- Los sótanos o semisótanos que sobresalgan menos de un metro de rasante oficial, medida esta altura en el punto más elevado del forjado de techo con respecto a ella.

- ALTURAS LIBRES

Se define como altura libre de una planta la distancia en vertical desde el nivel de suelo al techo; esta altura libre no podrá ser inferior a la establecida en el PGOU vigente.

- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

En general y cualquiera que sea el tipo de edificación, sobre la altura máxima se permitirán las siguientes construcciones:

1.- Forjado de techo, horizontal o inclinado de la última planta. Formación de cubierta propiamente dicha, cuya pendiente no sea superior al 50% (26,5°).

2.- Chimeneas, antenas y análogos.

3.- Cajas de escalera, salar de máquina de ascensor, depósitos de agua y elementos análogos, así como trasteros vinculados a las viviendas de la edificación, siempre que no sobresalgan del volumen definido en el párrafo siguiente, y guarden un retranqueo mínimo de 3 m. a fachada.

Todas estas construcciones e han de englobar en el volumen que delimitan los planos virtuales cualquiera de sus fachadas. Las pendientes de dichos planos virtuales no superaran el 50% (26,5°) cuando recaigan a vías públicas o espacios libres, y del 100% (45°) en otros casos.

Podrán sobresalir del volumen definido los elementos de comunicación, chimeneas y antepechos que no se opongan a las ordenanzas específicas de la zona en que se ubica el edificio.

- VUELOS

Son las partes de la construcción que se permite que sobresalgan de las alineaciones oficiales de calle o de fachada, en su caso, a partir de una altura mínima exigida sobre la rasante correspondiente.

- SUPERFICIE CONSTRUIDA DE EDIFICACIÓN

Es la suma de la superficie de todas y cada una de las plantas del edificio, salvo las plantas sótano o

semisótano, medidas por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas, tanto a calles como a interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los balcones o terrazas abiertas lateral y frontalmente no computarán. Los miradores cierran el espacio por los que se computarán al 100% (cien por cien). En caso de que los forjados no lleguen a ocupar todo el perímetro de la edificación, se computará exclusivamente la superficie de forjado ejecutada.

- SÓTANO

Se entiende por sótano toda la planta construida que tenga 2/3 o más de su volumen por debajo de la rasante oficial del terreno, o en casa de no existir ésta, por debajo de la rasante natural del terreno.

1.- Sótanos.- Los sótanos no habitables situados en primera crujía de fachada, deberán tener lumbreras de la mayor dimensión posible.

2.- Altura mínima.- La altura mínima en sótano será de 2,25 metros libres medidos desde la cara inferior de la jácena a la cara superior del forjado o solera de suelo de sótano.

3.- Accesos.- Mediante escaleras o rampas, pudiéndose completar estos accesos con ascensores.

4.- Usos.- Los que prescriba la zonificación en que se halle ubicado el edificio a que pertenece el sótano permita, y habida cuenta de las condiciones necesarias expresadas para cada uso en el Plan General, concretamente en sus normas de uso. No está permitido el uso de viviendas.

- SEMISÓTANO

Se entiende por semisótano, toda planta construida que tenga ente 1/3 y 2/3 de su volumen por debajo de la rasante oficial del terreno, o, en su caso de no existir ésta, por debajo de la rasante natural del terreno. Los semisótanos que sobresalieran más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, computarán como plantas completas a efectos del número máximo de las permitidas en la normativa específica del suelo urbano.

1.- Altura mínima.- La altura mínima en semisótano será de 2,25 metros libres, medidos desde la cara inferior de la jácena a la cara superior del forjado de suelo de semisótano.

2.- Accesos.- Mediante escaleras o rampas, pudiéndose completar estos con ascensores.

3.- Usos.- Los que prescriba la zonificación en que se halle ubicado el edificio a que pertenece el semisótano para plantas bajas y sótanos; en ningún se podrán destinar a viviendas.

- PLANTA BAJA

Se denomina planta baja de un edificio a la más próxima al terreno que circunda a éste, en su cota más baja, con carácter general. No obstante, en el caso de que la fachada de la edificación tenga una anchura superior a 20 metros, se considerará planta baja a la más

próxima al terreno en cada uno de los puntos medios de esos tramos de 20 metros.

En el caso de semisótanos que superen las condiciones impuestas en el artículo anterior, habrán de ser considerados como Plantas Bajas a todos los efectos.

- PLANTA DE PISO

Se entiende por planta de piso cualquier planta comprendida entre la planta baja y la cubierta.

- ENTREPLANTA

Se denomina entreplanta a los efectos del presente documento aquellos fragmentos o porciones de plantas que quedan retranqueadas respecto a la fachada de la edificación, creando espacios en varias alturas. En estos casos, la edificabilidad consumida será la correspondiente a la superficie edificable realmente construida, deduciendo los huecos o entrantes no edificados.

- SOLARES

A los efectos del presente Plan Parcial tendrán la condición de solares las parcelas debidamente urbanizadas que cumplan las determinaciones del artículo "2.5.3 Solares" de la Normativa Urbanística del Plan General.

Para el resto de definiciones de los conceptos utilizados en el presente Plan Parcial se remite a la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Yecla.

Sección III

Régimen urbanístico del suelo

Artículo 11.- Clasificación del suelo

Constituyen Suelo Urbanizable, los terrenos del Sector "Las Artesillas/Las Teresas" a los que el Plan General vigente otorga tal clasificación en sus determinaciones gráficas y escritas, por considerarlos adecuados para ser urbanizados. En el presente documento no se modifica la clasificación de ningún terreno respecto a las aprobadas en el Plan General vigente.

Artículo 12.- Sistemas generales

Los Sistemas Generales son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, cuya función es la de articular las previsiones del Planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, servicios y equipamiento comunitario.

Fuera del Sector se encuentra un Sistema General de Infraestructuras Eléctricas que es la Subestación eléctrica de Iberdrola, S.A. situada en la confluencia entre la carretera de Villena y la variante. Dado que dicha Subestación se encuentra en funcionamiento, el P.A.U. ha establecido su calificación como Sistema General obtenido y en servicio, excluyéndose su superficie (7.187 m²) de la superficie del

Sector. Por tanto, se excluye a efectos de gestión urbanística, no participando ni en cargas ni en beneficios derivados del planeamiento del Sector.

Artículo 13.- Calificación del suelo

El Plan General de Ordenación Urbana de Yecla califica el suelo urbanizable como de uso dominante industrial estableciendo como usos compatibles los complementarios de los desarrollos industriales, y los públicos; tal determinación es mantenida en el presente Plan Parcial.

El presente Plan Parcial califica los diversos ámbitos del Sector mediante la asignación pormenorizada de los distintos usos y actividades con la finalidad de regular su localización y la actividad que en ellos se desarrolle.

A los efectos del presente documento, se deben entender como usos compatibles todos aquellos usos que así se establecen en el artículo 8. USOS DEL SUELO del presente documento.

Quedan expresamente prohibidos los usos residenciales, salvo los relacionados con la guarda de las edificaciones, a razón de una vivienda por cada 5.000 m² edificables o fracción con un mínimo de 2.000 m². La superficie edificable de la edificación residencial consumirá edificabilidad de la asignada a la parcela.

Las definiciones y clases de usos son las que se establecen en el Plan General vigente y en la normativa del presente documento.

Artículo 14.- Condiciones específicas de los usos terciarios, equipamientos y dotaciones y de pública concurrencia

1. Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos terciarios, equipamientos públicos y privados, dotaciones y, en general, de pública concurrencia se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia que en cada momento resulte de aplicación.

2. En el diseño y construcción de estos edificios se adoptarán soluciones tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten la utilización de los mismos por personas con movilidad reducida o limitación sensorial, según la legislación vigente.

Artículo 15.- Condiciones específicas de los usos industriales, almacenamiento y producción

Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de almacenamiento y producción se ajustarán a la legislación vigente en la materia de Actividades Clasificadas, la Norma Básica de la Edificación sobre Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI/96), y el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, con independencia de cumplir para cada actividad concreta la normativa existente relativa a riesgos de incendio y explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de humos y olores, vertido de aguas

residuales y, en general, las que afecten a cualquier otra forma de contaminación.

Artículo 16.- Condiciones específicas del uso de aparcamiento de vehículos

Las plazas de aparcamiento a disponer en espacios de dominio y uso público y en superficie serán 786 plazas, que serán previstas en el Proyecto de Urbanización que se redacte.

El resto de las plazas se deben localizar en parcelas privadas a razón de 1 por cada 100 m² construidos. Estas plazas deberán quedar indicadas en los proyectos de edificación correspondientes.

Las plazas de estacionamiento de vehículos son de dos tipos:

Las que se sitúan en el interior de las parcelas lucrativas, bien en sótanos, en suelo libre privado o en plantas bajas de la edificación. Se establece la obligación de previsión de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación. Se dispondrá al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 50 (o fracción) destinadas para personas con movilidad reducida.

Las situadas en los espacios públicos que, según la legislación vigente, deben ser una por cada 100 m² de edificación en el sector. Dentro de éstas últimas se deberán disponer las necesarias destinadas a personas con movilidad reducida, que según la reglamentación vigente son, al menos, 1 plaza de aparcamiento por cada 50 (o fracción). En el presente Plan Parcial se han previsto 20 plazas para personas con movilidad reducida, que deberán estar situadas en las proximidades de los pasos de cebra de la Red peatonal.

Las dimensiones mínimas de las plazas destinadas a vehículos de tipo turismo serán de 2,00 x 4,50 metros, mientras que las destinadas a vehículos guiados por personas con movilidad reducida serán al menos de 3,30 x 4,50 metros.

Artículo 17.- Régimen de suelo y la edificación

Las definiciones de los distintos factores que determinan el régimen de uso del suelo y la edificación, tales como la altura y el número de plantas de la edificación, edificabilidad, alineaciones, etc., los parámetros aplicables con carácter general, así como los criterios de cómputo de los mismos, se encuentran regulados en el Plan General vigente y en la presente Normativa Urbanística del Plan Parcial.

1. El Plan Parcial ordena y regula los usos del suelo y la edificación y sus intensidades, a partir de las previsiones establecidas en el vigente Plan General, atendiendo a todos o algunos de los siguientes factores:

- Establecimiento de usos y actividades.
- Ocupación del suelo.
- Edificabilidad.
- Aprovechamiento Urbanístico.
- Número de plantas de la edificación.

- Altura de la edificación.
- Espacios públicos.
- Espacios privados.
- Otros.

2. La documentación general del Plan Parcial, los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas desarrollan las determinaciones y los factores que las configuran.

3. Los planos de asignación de usos determinan el uso del suelo y las edificaciones con las condiciones de compatibilidad establecidas en el Plan General y en la presente normativa.

Artículo 18.- Parcelación y parcela mínima

Las alineaciones oficiales que establecen los límites entre las parcelas privativas y los espacios públicos señaladas en la documentación gráfica habrán de entenderse como vinculantes. La posterior parcelación que se recoja en los documentos reparcelatorios correspondientes deberá permitir un desarrollo racional de las edificaciones en atención a su funcionalidad.

A estos efectos se establece la parcela mínima en 1.000 m² para las Zonas Industrial y Hotelera y de 250 m² para la Zona Comercial.

Se entenderá como parcela edificable, la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, que provenga de un expediente municipal de reparcelación aprobado definitivamente.

Artículo 19.- Urbanización de los espacios públicos

La urbanización de los espacios públicos habrá de ser ejecutada con cargo a los propietarios de las parcelas incluidas dentro de la Unidad de Actuación UA-1 que se delimita en el presente documento. Las normas de urbanización, condiciones y nivel de calidad se recogen en otros artículos de la presente normativa.

Artículo 20.- Parámetros urbanísticos generales de la ordenación

Los parámetros urbanísticos establecidos en este artículo tienen el carácter de máximos en cuanto a superficie de parcela privativa, aprovechamiento urbanístico lucrativo y superficie edificable privada y de mínimos respecto a los espacios verdes, áreas libres, número de plazas de aparcamiento y red viaria.

DISTRIBUCIÓN DEL SUELO RESULTANTE DEL SECTOR

TOTAL SECTOR	155.864 m ²	
SUPERFICIE EXCLUIDA (SUBESTAC.)	7.187 m ²	
SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACIÓN	155.864 m ²	100%
PARCELA PRIVADA	92.845,51 m ²	59,57%
ZONAS VERDES Y A. LIBRES	16.016,32 m ²	10,28%
EQUIPAMIENTO SOCIAL	2.897,91 m ²	1,86%
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	5.255,44 m ²	3,37%
RED VIARIA (INCL. APARCAMIENTO)	38.848,82 m ²	24,92%

DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO

SUPERFICIE EDIFICABLE PRIVADA	77.932 m ² c.
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	77.932 UA

CAPÍTULO II

Normas de protección de valores culturales y ambientales

Artículo 21.- Calidad y mantenimiento de los espacios públicos

Las Zonas verdes y los espacios libres de recreo se situarán en puntos destacados dentro de la ordenación evitando la marginalidad y la fragmentación de los espacios de manera que puedan ser utilizados por la población en general y por aquellos usuarios de las edificaciones del Sector.

Su diseño y ejecución tratarán de obtener unos espacios de calidad suficientemente equipados con mobiliario urbano, vegetación, iluminación, señalización, y, en general, aquellos elementos que garantizan que el resultado final es acorde con los niveles de calidad exigidos por la población en la actualidad y de las urbanizaciones situadas en el entorno del Sector.

Los espacios públicos habrán de ser mantenidos en condiciones de higiene y ornato adecuadas a las exigencias del uso y disfrute de la población evitando situaciones de abandono.

Artículo 22.- Calidad de las edificaciones

Las construcciones que se edifiquen en el Sector habrán de observar unos condicionantes de calidad media o alta, prohibiéndose expresamente soluciones constructivas, estéticas y materiales de baja calidad. Las edificaciones se deberán resolver de forma que se asegure un nivel de composición, aspecto estético, y utilización de materiales adecuados.

Artículo 23.- Cumplimiento de la normativa para personas con movilidad reducida.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar el disfrute de la totalidad de los espacios públicos por personas con movilidad reducida o limitación de la capacidad sensorial, como exigencia social y cultural.

En concreto se diseñarán los espacios públicos y privados atendiendo a las especificaciones establecidas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como en la Orden de fecha 15 de Octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

Artículo 24.- Protección del medio ambiente

Las edificaciones que se construyan en las parcelas del Sector deberán potenciar la protección del Medio ambiente disponiendo los métodos que optimicen el rendimiento energético de los edificios que eviten un derroche de los recursos destinados a su mantenimiento.

Asimismo, la urbanización de los espacios públicos se realizará con vegetación autóctona que no requiera una

gran dotación de recursos hídricos, así como con métodos de ahorro de consumo que garanticen la optimización de dichos recursos.

Artículo 25.- Afecciones arqueológicas

En caso de que hubiera indicios de la existencia de yacimientos arqueológicos en el ámbito de actuación se realizarán los estudios necesarios para su detección.

Las presentes normas tratan de regular el equilibrio de intereses en las actuaciones urbanísticas cuando queden afectadas por el descubrimiento de restos arqueológicos que conforme a la normativa vigente, sean merecedores de especial protección debiendo conservarse.

En los supuestos de afección singular que supongan una limitación, o restricción, del aprovechamiento urbanístico del suelo, se deberán compatibilizar los intereses públicos y privados.

Cuando justificadamente, y por decisión municipal, en virtud de las características del yacimiento arqueológico, sus dimensiones, posibilidades de conservación, exhibición o explotación cultural, se deba conservar el solar libre de edificación y ser cedido a la Administración, se compensará a los particulares con el 100% de la edificabilidad afectada.

A estos efectos se podrá compensar con suelos no dotacionales de titularidad pública, o si la ordenación lo permite mediante la aprobación de Estudio de Detalle que reordene los volúmenes permitiendo la satisfacción de los distintos intereses en juego.

CAPÍTULO III

Normas de gestión, sistemas y plazos de actuación

Artículo 26.- Delimitación de unidad de actuación

Se delimita una Unidad de Actuación denominada UA-1, cuya superficie asciende a 155.864 m² de suelo, que incluye la superficie total del Sector.

Su delimitación gráfica se incluye en el plano "O.3 Gestión. Delimitación UA. Plan de Actuación" que forma parte del presente documento.

El aprovechamiento urbanístico asignado a la unidad de actuación, según las determinaciones del Plan General es de 77.932 m² sobre rasante.

Artículo 27.- Establecimiento de sistema de actuación

Se establece para la Unidad de Actuación delimitada en el presente Plan Parcial el Sistema de Actuación denominado SISTEMA DE COMPENSACIÓN. La regulación de su desarrollo viene determinado por la legislación de aplicación.

Artículo 28.- Plazos de desarrollo de la unidad de actuación

Los plazos previstos para el desarrollo de la Unidad de Actuación UA-1 quedan recogidos en el Plan de

Actuación que forma parte del presente Plan Parcial. Son los siguientes:

- Plazo para la presentación del proyecto de Urbanización:

Dos meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Plazo para la presentación del Proyecto de Reparcelación:

Dos meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Plazo de ejecución de las obras de urbanización:

Inicio: Cinco meses tras la aprobación del proyecto y de la inscripción de la Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

Finalización: Doce meses tras su inicio

En principio, no se prevén fases de ejecución de las obras de urbanización, ejecutándose el proyecto en una Fase única. No obstante, el Proyecto de Urbanización podrá establecer distintas fases de urbanización de forma justificada.

- Plazo de edificación de las parcelas privadas:

Se prevé un plazo máximo de edificación de las parcelas privadas de tres años a partir de la finalización de las obras de urbanización.

- Plazo de construcción de las dotaciones públicas:

Las obras correspondientes a la Red viaria y peatonal y de las Zonas Verdes públicas se incluirán dentro del Proyecto de Urbanización. Por tanto su plazo será el de ejecución de las obras previstas en él.

Las obras de ejecución de los equipamientos públicos de cesión deportivo y social se ejecutarán cuando decida el Ayuntamiento de Yecla en función de la disponibilidad de recursos y del grado de necesidad de puesta en funcionamiento de las citadas dotaciones.

CAPÍTULO IV

Normas de urbanización, condiciones y

niveles de calidad

Artículo 29.- Ámbito de aplicación y criterios generales

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del sector "Las Artesillas / Las Teresas", cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones contenidas en estas Normas. No podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con precisión

necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Las previsiones de este Plan Parcial podrán ser modificadas por los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del mismo, siempre que se garantice una resolución adecuada de las necesidades de servicio de las infraestructuras y una conexión correcta con la red viaria y peatonal existente en las proximidades del Sector.

Las obras de urbanización interior se incluirán en el Proyecto de Edificación y no tendrán por lo tanto carácter, como tales, de proyectos de urbanización. No obstante y a los efectos de prever los enganches con las redes de la Unidad deberán ser asimismo conocidas previamente por las compañías suministradoras.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales del núcleo urbano, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Previa a la redacción de los proyectos de urbanización, se realizará un Estudio Geotécnico que servirá de base para la adopción de las soluciones más apropiadas para los dimensionados de los firmes, pavimentaciones, drenajes, cimentaciones, refuerzos en cruces de tuberías, etc. No obstante, la redacción de dicho documento podrá ser evitado por los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito correspondiente bajo su propia responsabilidad y sin poder atribuir al presente documento responsabilidad alguna sobre las circunstancias que pudieran aparecer con posterioridad debido a las características concretas de los terrenos.

Se podrán prever distintas fases de ejecución de los propios proyectos de urbanización, y deberán incluir como mínimo los siguientes grupos de obras de urbanización:

- Excavación y movimiento de tierras.
- Pavimentación de viales y aceras con señalización horizontal y vertical.
- Redes de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas fecales y pluviales.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Canalizaciones de telecomunicación.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres y mobiliario urbano.
- Alumbrado público.
- Otras canalizaciones, en su caso.

Las obras de urbanización se ajustarán a lo que se establezca en el proyecto oportuno, aprobado definitivamente. Con anterioridad o simultáneamente a la edificación, se ha de proceder a la ejecución de las obras de urbanización establecidas en el Plan.

Se respetarán las condiciones urbanísticas establecidas y se justificará expresamente cualquier modificación

que se pudiera introducir en función de una mejora urbana. Esa modificación no vendrá a significar un detrimento de las características del espacio público.

El proyecto de urbanización contendrá en cada caso y si hubiera lugar, cuantas determinaciones relativas a pavimentación de red viaria y recorridos o áreas peatonales, jardinería, arbolado, mobiliario urbano, abastecimiento y distribución de agua, saneamiento y alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otros servicios, que resultaran precisas, para una total definición de las obras a ejecutar.

Se considerarán especialmente:

- Las características de clima local del área objeto de la urbanización, la topografía y propiedades del suelo.

- Las características de la trama urbana próxima, en particular de su viario y recorridos peatonales en orden a asegurar, en cuanto sea posible, la continuidad de los espacios públicos.

-Las infraestructuras existentes en el entorno inmediato del Sector, así como su capacidad para dar servicio al mismo.

Sólo en el caso de la línea aérea de Alta Tensión que cruza el Sector por su costado Oeste se podrá mantener su trazado aéreo. El resto de las redes de instalaciones deberán proyectarse subterráneas, según normativas vigentes y cumplir las características requeridas por las compañías suministradoras.

Las obras de conexión con las infraestructuras exteriores al Sector, que en este caso se limitan a la conexión de una tubería de saneamiento paralela a la carretera de Villena desde las proximidades de la Subestación eléctrica hasta el sifón que cruza dicho vial, se incluirán en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación y deberán ser urbanizadas a costa de los propietarios del Sector. A tal efecto, el proyecto de urbanización que desarrolle la Unidad de Actuación pre- vista deberá incluir en su documentación la definición de dichas obras así como el presupuesto correspondiente a las mismas. El modo en que dicha documentación debe quedar incluida puede ser o bien dentro del proyecto sin distinción específica o bien mediante una separata o anexo en el que se recojan dichas obras y sus costes correspondientes.

Artículo 30.- Interpretación de las normas de urbanización

La interpretación de las presentes Normas de Urbanización se hará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística atendiendo al espíritu y objetivos de aquélla y con subordinación a ésta.

En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la exigencia de previa urbanización y mayor dotación de servicios públicos.

Artículo 31.- Supresión de barreras arquitectónicas

Se adoptarán todas las medidas de diseño necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas en

los espacios exteriores. Los proyectos técnicos incluirán un apartado específico en su memoria con descripción del cumplimiento de la Legislación vigente en materia de barreras físicas y sensoriales en el momento de la redacción de los citados proyectos. En la actualidad, la legislación vigente de aplicación la constituyen la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como en la Orden de fecha 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

En concreto en el artículo 8º. Planeamiento urbanístico, de la ley 5/1995, establece que los planes generales de ordenación urbana y otros instrumentos de planeamiento y ejecución que desarrollen sus determinaciones garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público. Asimismo, los proyectos de urbanización eliminarán las posibles barreras que puedan tener su origen en los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano. Las zonas reservadas para equipamientos y sistemas locales de espacios libres deberán permitir su utilización sin barreras arquitectónicas.

Se cumplirán las determinaciones del artículo 9º de la citada ley, en el que se hace referencia a los elementos de urbanización que materialicen las indicaciones del ordenamiento urbanístico.

Asimismo se justificará y garantizará el cumplimiento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Yecla que establece, como condición para el desarrollo de suelos urbanizables, en el artículo 2.4.5 de la Normativa urbanística, que deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de las barreras arquitectónicas al menos en lo que se refiere a bordillos rebajados, cruces peatonales, sendas en espacios libres y accesos a lugares o edificios públicos.

En este Plan Parcial se ha procurado que la totalidad de los espacios se puedan considerar como ADAPTADOS, es decir, que se ajusten a los requerimientos funcionales y dimensionales que garanticen su utilización de forma autónoma por personas con movilidad reducida. No obstante, y en caso de que en algún punto concreto pudieran aparecer elementos como señalizaciones, etc. que pudieran reducir puntualmente las anchuras previstas, se establece que esos espacios al menos se puedan considerar como PRACTICABLES, de manera que posibiliten su utilización autónoma por personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

En concreto, se han previsto las siguientes medidas en la propia ordenación urbanística del Plan Parcial que habrán de ser observadas por el Proyecto de Urbanización:

- La anchura mínima de todos los itinerarios peatonales exteriores es de 1,50 metros.

- Se han previsto todas las calles de anchura igual o superior a 4,00 metros para un solo sentido de circulación y de 7,00 para dos sentidos de circulación.

- En el caso de las medianas, se han previsto de 1,20 metros de anchura para permitir una parada segura en caso necesario, siendo en cualquier caso de dimensión mayor o igual a 1,20 m.

- Se establece la obligación inexcusable para el proyecto de urbanización de que se disponga al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 50 (o fracción) destinadas para personas con movilidad reducida en espacios de uso público.

- Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida serán de 3,30 metros de anchura por 4,50 metros de fondo y se situarán próximas a los accesos.

- No se han previsto rampas ni escaleras en espacios exteriores.

- Se realizarán rampas en todos los vados de peatones, y al menos en los lugares indicados en la documentación gráfica.

En la legislación aplicable se recogen una serie de determinaciones de obligada observancia para el proyecto de urbanización que se redacte como desarrollo del presente Plan Parcial, documento que deberán justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas tanto en el presente Plan parcial como en la legislación vigente de aplicación.

Como quiera que las determinaciones específicas que deben cumplir los proyectos de urbanización están perfectamente definidos en la Orden referida, se remite a ella para su cumplimiento. En concreto se establecen determinaciones referidas a pavimentos, franjas de advertencia, rejillas y aparcamientos en cuanto a las disposiciones en planta, y las relativas a disposiciones en alzados se refieren a vados, rampas, escaleras, pasamanos, elementos urbanos de uso público, salientes, elementos verticales y obstáculos.

Artículo 32.- Recepción de la urbanización

Una vez certificado por la Dirección de las Obras de Urbanización que éstas han finalizado según los proyectos de urbanización aprobados al efecto, y efectuadas las reparaciones a que hubiera lugar para la subsanación de las deficiencias que se hubieran podido producir durante la propia ejecución de las obras o bien con posterioridad debido a un defectuoso mantenimiento de las mismas por parte de la contrata, el Ayuntamiento procederá a la Recepción Provisional de las mismas.

A partir de ese momento, se comenzará a contar el periodo de garantía fijado en el acuerdo de aprobación del proyecto de urbanización correspondiente, siendo por defecto el de un año. Durante este periodo de tiempo, el Ayuntamiento podrá señalar las deficiencias que supongan incumplimiento de las condiciones

técnicas o legales de responsabilidad de la contrata la cual procederá a subsanarlas iniciándose a su finalización un nuevo plazo de garantía sobre aquellas obras de subsanación de las deficiencias observadas.

Una vez finalizado el plazo de garantía, se comprobarán todos aquellos elementos accesibles (válvulas, hidrantes, arquetas, etc.) para verificar su correcta instalación y la idoneidad de las arquetas en las que estén alojados, así como la correcta pavimentación de viales y aceras, jardinería, luminarias, mobiliario urbano, etc. En caso de que no se aprecien deficiencias conforme a los párrafos anteriores, se entenderá acordada la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Artículo 33. Otras condiciones para el proyecto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización que se redacte como desarrollo del presente Plan Parcial, en atención a las determinaciones del informe emitido por el propio Ayuntamiento de Yecla en la aprobación inicial del documento, deberá contemplar lo siguiente:

La parcela de equipamiento deportivo se cederá al Ayuntamiento en las condiciones propias de un campo de fútbol de tierra estabilizada, de modo que pueda ser objeto de entrega directa al uso público.

Asimismo, en atención al informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado, el Proyecto de Urbanización deberá incluir:

- Estudio de ruidos que verifique el cumplimiento de los niveles máximos establecidos por la normativa de contaminación acústica. En caso de que se superaran dichos niveles, el proyecto contemplará la construcción de pantallas antirruídos donde éstas sean necesarias.

- Estudio hidrológico y cálculos hidráulicos de la red de drenaje planteada.

- Las correcciones necesarias para evitar confusiones y / o posibles deslumbramientos a los usuarios de la carretera nacional N-344.

- El alumbrado de los viales se realizará con elementos que no provoquen deslumbramientos a los usuarios de la N-344.

CAPÍTULO V

Normas de edificación

Artículo 34.- Alineaciones oficiales

Las alineaciones oficiales quedan definidas gráficamente en los Planos del presente Plan Parcial. En caso de que no se defina otra alineación para la edificación dentro de las alineaciones oficiales, éstas se deberán considerar como alineaciones máximas de la edificación.

Artículo 35.- Alineaciones máximas de la edificación

Las alineaciones máximas de la edificación son las que se establecen de la forma siguiente:

- Línea de servidumbre de carreteras situada a 100 metros

- Retranqueo de 5 metros respecto de la alineación oficial

- Retranqueo de 4 metros respecto a linderos

Las dos primeras quedan grafiadas en la documentación gráfica del presente documento.

Asimismo, se respetarán las normativas sectoriales para cada edificio que se vaya a implantar en el Sector.

Artículo 36.- Rasantes

Las Rasantes establecidas en el presente Plan Parcial tienen un carácter indicativo y podrán ser modificadas justificadamente por el proyecto de urbanización que se redacte.

Artículo 37.- Superficie edificable

En el presente documento se realiza una primera asignación de superficie edificable por ámbitos de ordenación que podrá ser modificada por los posteriores documentos de reparcelación que se redacten en el Sector, siempre que se mantenga invariable el aprovechamiento urbanístico máximo asignado a la Unidad de Actuación, y sin que sea necesaria una modificación del presente Plan Parcial.

La superficie edificable asignada en principio a un determinado ámbito resulta inferior a la cuantía correspondiente a la total materialización del perímetro máximo por el número de plantas. Los proyectos de edificación vendrán obligados a justificar en su memoria la no superación del aprovechamiento urbanístico máximo asignado a la parcela por el Proyecto de Reparcelación correspondiente y, en consecuencia, la no materialización de las totales posibilidades volumétricas de la misma.

En todas las plantas de la edificación, la superficie construida, a efectos de cómputo de consumo de edificabilidad, será la menor entre la encerrada por el perímetro exterior de la edificación de cada planta y la superficie realmente edificada en esa planta (es decir, deduciendo aquellas superficies de forjados que no se ejecuten).

La edificabilidad correspondiente a las plantas sótano y semisótano no consumen edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico cualquiera que sea el uso a que sean destinadas.

Artículo 38.- Aprovechamiento urbanístico

En el Sector Las Artesillas / Las Teresas se establece un único coeficiente de homogeneización para todos los usos lucrativos, bien sean industriales o los compatibles con él, iguales a la unidad.

En el presente Plan Parcial se realiza una primera distribución de aprovechamiento urbanístico lucrativo por cada uno de los distintos ámbitos de ordenación, que podrá ser modificado por los documentos

reparcelatorios que se redacten con posterioridad. No obstante, no será posible superar el aprovechamiento urbanístico asignado a la Unidad de Actuación que se delimita en el presente documento.

La edificabilidad correspondiente a las plantas sótano y semisótano no consumen edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico cualquiera que sea el uso a que sean destinadas.

Artículo 39.- Altura y número de plantas de la edificación

Se establece en el presente documento un número máximo de plantas y una altura máxima de la edificación en función del uso al que se vayan a destinar las edificaciones (Industrial, Hotelero o Comercial o cualquiera de los compatibles). En concreto se establece para:

Usos Industriales, una altura máxima de 10 metros y PB+1.

Usos Comerciales, una altura máxima de 12 metros y PB+2.

Usos Hoteleros, una altura máxima de 15 metros y PB + 3.

Excepcionalmente, y en caso de que el uso a implantar en el Sector así lo requiera, el Ayuntamiento de Yecla podrá permitir la edificación de una planta más de las previstas inicialmente sin que ello suponga la necesidad de tramitación de modificaciones puntuales de documentos urbanísticos vigentes. En ese caso, el proyecto de edificación recogerá la justificación de la superación de la altura máxima prevista con carácter general, que no podrá exceder de 3 metros sobre las alturas establecidas. Se debe aclarar que la posibilidad excepcional de edificar una planta más de las previstas inicialmente se refiere únicamente a los usos compatibles.

En las parcelas de equipamiento público no se limita ninguno de los dos parámetros.

Tanto la altura máxima de la edificación como el número de plantas quedan señaladas en la documentación gráfica, así como en la presente normativa.

Artículo 40.- Sótanos y semisótanos

En la totalidad de las parcelas que resulten de la ordenación del presente Plan Parcial queda posibilitada expresamente la disposición de sótanos y semisótanos, sin que su superficie construida compute a los efectos de consumo de aprovechamiento urbanístico ni edificabilidad.

Artículo 41.- Entreplantas

Se permite la construcción de entreplantas que computarán por la superficie efectivamente construida, deduciendo los huecos o entrantes no edificados.

Artículo 42.- Cubiertas

Las cubiertas se diseñarán de forma que queden ordenadas en lo posible y que sus características estéticas y materiales estén en consonancia con el resto del edificio.

Podrán construirse lucernarios con soluciones constructivas cuyo comportamiento frente a la humedad, pérdidas térmicas, etc. sea idéntico al del resto de ventanas.

Las cubiertas de edificaciones anexas y complementarias se realizarán con soluciones similares a la de la cubierta principal del edificio en cuanto a calidad de los materiales.

Las plantas de cubierta de las edificaciones podrán ser destinadas, en todo o en parte, a estacionamiento de vehículos, terrazas transitables, zonas de exposición de materiales o vehículos, instalación de elementos de aireación y acondicionamiento de aire y, en general, a todas aquellas actividades que posibiliten una utilización de la misma.

Artículo 43.- Construcciones por encima de la cubierta

Además de los lucernarios se permiten los elementos publicitarios, técnicos y de servicios, anejos a la edificación: carteles y rótulos, chimeneas, antenas, conducciones de aireación y ventilación, casetones de ascensor y escaleras de acceso a los mismos, etc.

Las construcciones que se realicen por encima de cubierta se ejecutarán con materiales de calidad idéntica a los cerramientos exteriores de la edificación y deberán conformar un conjunto compositivamente armónico y ordenado en lo posible.

Las chimeneas no podrán sobresalir más de 3,00 m. de altura de la cubierta, a no ser que sean consideradas elementos ornamentales dignos con revestimientos de acero, pintados en colores adecuados, etc. y que constituyan por sí mismas elementos de composición arquitectónica.

Artículo 44.- Medianiles

En el caso de existencia de medianiles o partes de ellos, vistos, deberán realizarse con materiales similares a los de las fachadas, por el particular o propietario causante de su exposición a vistas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en la legislación civil y demás Normativa de aplicación.

Artículo 45.- Vuelos y cuerpos entrantes sobre línea de fachada

A.- Vuelos

Se permiten vuelos abiertos y cerrados, con las limitaciones generales para todo tipo de vuelo. Los vuelos abiertos o cerrados en cualquier zona del Suelo Urbano, cumplirán las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre desde la acera, 3,60 m.

- Los vuelos cerrados o miradores no podrán ocupar más del 60% de la longitud de fachada.

- Los vuelos abiertos de saliente inferior a 0,60 m. no están limitados, salvo por el retranqueo a lindes.

- Todos los vuelos arriba mencionados, se retranquearán al menos 0,60 m. de las medianeras.

- El saliente máximo del vuelo será el que fija la tabla siguiente:

ANCHO DE LA CALLE	VUELO MÁXIMO
MENOR QUE 5,60 M.	0,30 M.
(5,60 - 5,90) M.	0,45 M.
(5,90 - 6,20) M.	0,60 M.
(6,30 - 6,50) M.	0,75 M.
MAYOR QUE 6,50 M.	0,90 M.

- El vuelo de alero, podrá superar en 0,30 m. el vuelo máximo permitido para balcones, miradores y cuerpos cerrados en vuelo.

- A excepción de los aleros, no se admiten vuelos en patios de manzanas, cerrados o abiertos, que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios.

- En planta baja se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales, con salientes máximos de la décima parte de la calle, de no existir ninguna otra limitación por previsiones de tráfico u Ordenanza Municipal. La altura mínima de arranque, será de 2,40 metros.

B.- Cuerpos entrantes

Se permiten en planta baja, los porches y en plantas superiores, las terrazas sin antepechos macizos. Los porches se podrán disponer en todo caso.

Sección I

Normas particulares del uso dotacional público

Artículo 46.- Ámbito

El ámbito de aplicación de estas normas particulares es la totalidad de las parcelas dotacionales de carácter público que quedan ordenadas en el presente Plan Parcial.

En el plano de Asignación de Usos de la documentación gráfica del Plan Parcial se identifican los ámbitos de ordenación afectos al uso dotacional de carácter público.

Artículo 47.- Posición de la edificación en la parcela

La edificación se situará libremente dentro de la envolvente máxima edificatoria, debiendo ajustarse las fachadas a las alineaciones máximas señaladas como alineaciones máximas de la edificación.

No se establecen expresamente alineaciones obligatorias. Las alineaciones oficiales deben entenderse en este uso dotacional como alineaciones máximas de la edificación siempre que se respete la línea límite de edificación de la ley general de carreteras.

Artículo 48.- Ocupación de parcela

El índice de ocupación de parcela dotacional pública es del 100% de la misma sobre y bajo rasante. A estos

efectos, las plantas semisótano tendrán el mismo régimen de alineaciones que las plantas elevadas.

Artículo 49.- Usos de la edificación

Los usos de la edificación en parcela dotacional pública serán los establecidos en la asignación territorial de usos del presente documento.

Se consideran como usos compatibles de los equipamientos previstos los usos públicos.

Artículo 50.- Superficie edificable máxima

No se establece una superficie edificable máxima en las parcelas dotacionales. Por tanto, estas parcelas podrán materializar la superficie edificable necesaria para el desarrollo del servicio público.

Artículo 51.- Número de plantas y altura de la edificación

Para el uso dotacional público no se establece limitación de número de plantas ni altura de la edificación en el presente Plan Parcial.

Se permite la construcción de plantas sótano o semisótano.

Artículo 52.- Condiciones estéticas de la edificación

El diseño y composición será libre (formas y materiales), si bien las construcciones deberán adaptarse en lo básico a las características constructivas y al ambiente de la zona en que se sitúan, debiendo armonizar con el entorno inmediato.

Artículo 53.- Otras condiciones

El acceso a la edificación dotacional permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida.

La parcela de equipamiento deportivo se cederá al Ayuntamiento en las condiciones propias de un campo de fútbol de tierra estabilizada, de modo que pueda ser objeto de entrega directa al uso público.

Artículo 54.- Condiciones particulares por ámbitos de ordenación de las dotaciones

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	E.S.
USO DOMINANTE	EQUIPAMIENTO SOCIAL
USO COMPATIBLE	USOS PÚBLICOS
SUPERFICIE PARCELA:	2.897,91 m ² de suelo
SUPERFICIE EDIFICABLE:	La necesaria para el uso
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:	0 Unidades de Aprovechamiento
Nº PLAZAS APARCAMIENTO PARC:	No necesario
Nº PLAZAS AP. MOV. REDUCIDA	No necesario
NÚMERO DE PLANTAS EDIFICACIÓN:	No se limita
ALTURA EDIFICACIÓN:	No se limita
RETRANQUEO A FACHADAS	Sin retranqueo mínimo
RETRANQUEO A LINDEROS	Sin retranqueo mínimo
OCUPACIÓN MÁXIMA S/RASANTE	100% Ocupación
OCUPACIÓN MÁXIMA B/RASANTE:	100% Ocupación

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	E.D.
USO DOMINANTE	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
USO COMPATIBLE	USOS PÚBLICOS
SUPERFICIE PARCELA:	5.255,44 m ² de suelo
SUPERFICIE EDIFICABLE:	La necesaria para el uso
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:	0 Unidades de Aprovechamiento
Nº PLAZAS APARCAMIENTO PARC:	No necesario
Nº PLAZAS AP. MOV. REDUCIDA	No necesario
NÚMERO DE PLANTAS EDIFICACIÓN:	No se limita
ALTURA EDIFICACIÓN:	No se limita
RETRANQUEO A FACHADAS	Sin retranqueo mínimo
RETRANQUEO A LINDEROS	Sin retranqueo mínimo
OCUPACIÓN MÁXIMA S/RASANTE	100% Ocupación
OCUPACIÓN MÁXIMA B/RASANTE:	100% Ocupación

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	Z.V.
USO DOMINANTE	ZONAS VERDES Y AREAS LIBRES
USO COMPATIBLE	USOS PÚBLICOS
SUPERFICIE PARCELA:	16.016,32 m ² de suelo
SUPERFICIE EDIFICABLE:	La necesaria para el uso
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:	0 Unidades de Aprovechamiento

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	RED VIARIA Y PEATONAL
USO DOMINANTE	Red viaria y Peatonal
USO COMPATIBLE	USOS PÚBLICOS
SUPERFICIE PARCELA:	38.848,82 m ² de suelo
SUPERFICIE EDIFICABLE:	La necesaria para el uso
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:	0 Unidades de Aprovechamiento

Sección II

Normas particulares de los usos industrial, hotelero, comercial y resto de usos compatibles

Artículo 55.- Ámbito

El ámbito de aplicación de estas normas particulares es la totalidad de las parcelas privadas que quedan ordenadas en el presente Plan Parcial. Todas ellas tienen un uso industrial o compatible, según la tabla de compatibilidad de usos establecida en la presente normativa.

En el plano de Asignación de Usos de la documentación gráfica del Plan Parcial se identifican los ámbitos de ordenación afectos al uso industrial o a sus compatibles que quedan regulados de manera distinta.

En todos los casos, tanto si la parcela se destina a uso industrial como a uso terciario o los compatibles del primero, se permite la disposición de distintos usos en una misma parcela adoptando las limitaciones correspondientes al uso que resulte mayoritario en aquella.

Artículo 56.- Posición de la edificación en la parcela

La edificación se situará libremente dentro de la envolvente máxima edificatoria o alineaciones máximas conformadas por los retranqueos mínimos obligatorios a fachada y a linderos, así como por las limitaciones impuestas por la ley de carreteras en aquellos puntos en que se señala en la documentación gráfica.

En aquellas parcelas donde no se establezca expresamente una alineación máxima, debe entenderse alineación máxima la alineación oficial, salvo en los retranqueos a linderos, que no se han señalado en la documentación gráfica por no ser conocidos en el momento de su redacción los límites entre las futuras parcelas resultantes de la reparcelación.

Artículo 57.- Ocupación máxima de parcela

El índice de ocupación de parcela privada es del 100% de la misma bajo rasante, y sobre rasante la ocupación de las parcelas privadas es del 80%, a salvo de las determinaciones de la legislación sectorial en ambos casos.

A estos efectos, las plantas semisótano tendrán el mismo régimen de alineaciones que las plantas elevadas.

Artículo 58.- Edificabilidad neta y superficie edificable máxima

La edificabilidad por metro cuadrado de parcela neta y la superficie edificable máxima por cada ámbito de ordenación viene definida en la documentación gráfica y en los artículos siguientes de la Normativa Urbanística. Tal definición tiene carácter indicativo y podrá ser modificada por los proyectos de reparcelación con las condiciones contenidas en el presente documento, siempre que la edificabilidad total no supere la asignada en este Plan Parcial a la Unidad de Actuación UA-1.

Artículo 59.- Número de plantas y altura de la edificación

Se establece en el presente documento un número máximo de plantas y una altura máxima de la edificación en función del uso al que se vayan a destinar las edificaciones (Industrial, Hotelero o Comercial o cualquiera de los compatibles).

En concreto se establece para:

Usos Industriales, una altura máxima de 10 metros y PB+1.

Usos Comerciales, una altura máxima de 12 metros y PB+2.

Usos Hoteleros, una altura máxima de 15 metros y PB+3.

Excepcionalmente, y en caso de que el uso a implantar en el Sector así lo requiera, el Ayuntamiento de Yecla podrá permitir la edificación de una planta más de las previstas inicialmente sin que ello suponga la necesidad de tramitación de modificaciones puntuales de documentos urbanísticos vigentes. En ese caso, el

proyecto de edificación recogerá la justificación de la superación de la altura máxima prevista con carácter general, que no podrá exceder de 3 metros sobre las alturas establecidas. Se debe aclarar que la posibilidad excepcional de edificar una planta más de las previstas inicialmente se refiere únicamente a los usos compatibles.

Se permite la construcción de plantas sótano o semisótano.

Artículo 60.- Dotación de aparcamientos interiores

Se establece la obligación de prever aparcamientos en el interior de las parcelas privadas. Su número será al menos de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida. De ellas, 1 de cada 50 habrá de ser destinada a personas con movilidad reducida y sus dimensiones mínimas serán de 3,30 x 4,50 metros.

Se permite expresamente la disposición de zonas de aparcamiento en sótanos, semisótanos, plantas de piso y cubiertas de la edificación.

En caso de que se instalen garajes en sótano o semisótano, las rampas de acceso a los mismos tendrán una pendiente máxima del 20% en los tramos rectos, con una anchura mínima libre de 2,60 m. y la pendiente y sobreechanco adecuados en las curvas. Las rampas del garaje no podrán invadir la vía pública.

Artículo 61.- Retranqueos de la edificación.

Se establece que el retranqueo mínimo de la edificación sea de 5 metros al frente de la parcela y de 4 metros a linderos. En estos espacios se permite la instalación de marquesinas para aparcamiento de vehículos.

Artículo 62.- Fachadas

Todas las fachadas del edificio deberán ser tratadas con idénticos materiales y solución constructiva posibilitándose expresamente la enfatización de elementos significativos en accesos o frentes principales

Artículo 64.- Cuadro de características de las zonas.

DENOMINACIÓN ZONA	ZONA INDUSTRIAL	ZONA HOTELERA	ZONA COMERCIAL	SUMA
	Z.I	Z.H	Z.C	
USO DOMINANTE	Industrial	Hotelera /	Comercial /	
USOS COMPATIBLES	S/normativa	S/normativa	S/normativa	
SUPERFICIE ÁMBITO	46.479,74 m ² s	4.374,33 m ² s	41.991,44 m ² s	92.845,51 m²s
INDICE DE EDIFICABILIDAD S/PARCELA NETA SUP. EDIFICABLE	0,8417 m ² t/m ² s	0,9144 m ² t/m ² s	0,8290 m ² t/m ² s	
SOBRE RASANTE	39.122 m ² c	4.000 m ² c	34.810 m ² c	77.932 m²c
Nº TOTAL PLAZAS	1/100 m ² t	1/100 m ² t	1/100 m ² t	
APARC. EN PARCELA	392 plazas	40 plazas	349 plazas	781 plazas
Nº PLAZAS APARC.	Nº plazas / 50	Nº plazas / 50	Nº plazas / 50	
MOVILIDAD REDUCIDA	8 plazas	2 plazas	7 plazas	17 plazas

de la edificación mediante soluciones constructivas y materiales distintos a los del resto del edificio.

Las fachadas se resolverán con materiales de calidad, pudiendo disponerse hormigón visto, aplacados y mampostería de piedra, ladrillo de calidad, bloques de hormigón prefabricado de color beige, paneles metálicos prefabricados o chapas prelacadas, muros-cortina de vidrio y materiales similares, quedando prohibida expresamente la utilización de bloques de hormigón prefabricado en color gris vistos y cualquier otro elemento que se relacione estéticamente con construcciones de baja calidad.

Los cerramientos exteriores de los edificios adoptarán básicamente el aspecto de muros de carga, de muros cortina, o de combinación de ambos. En puntos singulares podrán autorizarse los elementos de arquitectura porticados propios de los porches, soportales, etc., sin contradecir los criterios generales anteriores. También en puntos singulares se podrá disponer de materiales y soluciones constructivas distintas a las establecidas con carácter general, siempre que dichas soluciones queden integradas en la solución arquitectónica general del edificio.

Artículo 63.- Carpinterías

Las carpinterías de los huecos serán resueltas con materiales de calidad. Se permite la utilización de aluminios lacados y anodizados, la madera pintada o en su color, PVC y sintéticos similares y, en general, aquellos materiales que por su calidad y valor estético resulten adecuados en el contexto general del edificio.

El Ayuntamiento podrá inspeccionar los colores utilizados en el transcurso de la obra y ordenar el repintado, o la sustitución de los materiales en caso de no ser susceptibles de tal tarea, si éstos no fuesen los aprobados inicialmente. En consecuencia los proyectos técnicos harán mención expresa de estos extremos con la suficiente precisión.

DENOMINACIÓN ZONA	ZONA INDUSTRIAL	ZONA HOTELERA	ZONA COMERCIAL	SUMA
	Z.I	Z.H	Z.C	
Nº PLANTAS				
EDIFICACIÓN	S o SS + B + 1	S o SS + B + 3	S o SS + B + 2	
ALTURA EDIFICACIÓN	10 m	15 m	12 m	
RETRANQUEO A:				
FACHADAS	5 m	5 m	5 m	
LINDEROS	4 m	4 m	4 m	
OCUPACIÓN:				
SOBRE RASANTE	80%	80%	80%	
BAJO RASANTE	100%	100%	100%	
PARCELA MÍNIMA	1.000 m ²	1.000 m ²	250 m ²	

Sección III

Ficha de la normativa urbanística particular del sector Las Artesillas / Las Teresas

1. Edificación abierta retranqueada.

2. El uso dominante en el Plan Parcial es el uso Industrial. No obstante, se establecen tres Zonas: Industrial, Hotelera y Comercial, en las que serán de aplicación las fichas del artículo 8. CLASES DE USOS, de la Normativa Urbanística del Plan Parcial.

En el uso de vivienda de guarda o mantenimiento de las instalaciones, su intensidad será como máximo de una vivienda cada 5.000 m² edificables o fracción con un mínimo de 2.000 m². La superficie edificable de la edificación residencial consumirá la edificabilidad asignada a la parcela. El resto de usos residenciales quedan expresamente prohibidos.

3. A efectos de lo establecido en la legislación vigente, la parcela mínima tendrá una superficie de al menos 1.000 m² en zonas Industrial y Hotelera y de 250 m² en Zona Comercial.

4. Altura máxima. Se establecen alturas máximas distintas en función de los usos que se implanten finalmente. De esta forma, se establece para:

Usos Industriales, una altura máxima de 10 metros y PB+1.

Usos Comerciales, una altura máxima de 12 metros y PB+2.

Usos Hoteleros, una altura máxima de 15 metros y PB + 3.

Excepcionalmente, y en caso de que el uso a implantar en el Sector así lo requiera, el Ayuntamiento de Yecla podrá permitir la edificación de una planta más de las previstas inicialmente sin que ello suponga la necesidad de tramitación de modificaciones puntuales de documentos urbanísticos vigentes. En ese caso, el proyecto de edificación recogerá la justificación de la superación de la altura máxima prevista con carácter

general, que no podrá exceder de 3 metros sobre las alturas establecidas. Se debe aclarar que la posibilidad excepcional de edificar una planta más de las previstas inicialmente se refiere únicamente a los usos compatibles con el uso Industrial.

De la limitación de la altura de edificación recogida en los párrafos anteriores, se exceptúan aquellas instalaciones que lo requieran a causa de su función y cuando se trate de industrias o instalaciones autorizadas, debiendo por tanto justificarse estas circunstancias.

5. Retranqueo mínimo a fachada 5 metros y colindantes 4 metros, medidos desde cualquier parte de la edificación que sobresalga de la rasante del terreno en contacto con ella. En plantas sótano totalmente bajo rasante se permite la ocupación total de la parcela privada.

Las edificaciones respetarán la normativa de protección contra incendios que sea de aplicación y que corresponda con la actividad específica a que se vayan a destinar.

6. Superficie total del Sector: 155.864 m²

La superficie de los sectores es una referencia estimativa que podrá ser alterada en el momento de redactar el Proyecto de Reparcelación, siempre que no sea ampliada o reducida en cuantía superior al 5% de la señalada.

7. Iniciativa del Planeamiento: Privada.

La iniciativa del planeamiento será privada. En caso de que la iniciativa privada no presente el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización en el plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se podrá actuar por iniciativa pública modificando el Sistema de Actuación.

8. Sistema de Actuación: Compensación.

9. Plazo de presentación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación: Dos años tras la aprobación definitiva del Plan Parcial.

10. Consideración de la parcela destinada a subestación eléctrica como Sistema General obtenido y en servicio, según determinaciones del P.A.U., con una superficie de 7.187 m².

11. Aprovechamiento lucrativo del Sector:

Sector = 155.864 m² de suelo urbanizable no consolidado.

Edificabilidad máxima sobre rasante = 155.864 m²s x 0,5 m²t/m²s = 77.932 m²t.

La superficie edificable de sótanos y semisótanos no consumirá aprovechamiento urbanístico y, por tanto, no computará a efectos de la superficie máxima sobre rasante establecida en el párrafo anterior.

12. Reservas mínimas para dotaciones:

Zona Verde (10% Sector): 15.586 m²

Equipamiento social y deportivo (5% Sector): 7.793 m²

Nº plazas aparcamiento:

1 plaza / 100 m²t en espacio público = 780

Movilidad reducida: 780 / 50 = 16 plazas en espacio público

1 plaza / 100 m²t en parcela privada = 780

Movilidad reducida: 780 / 50 = 16 plazas en parcela privada

13. Condiciones de accesibilidad para personas con movilidad reducida. En el Proyecto de Urbanización que se redacte como desarrollo del Sector, habrá un epígrafe específico en el que se justificará la adecuación de las medidas establecidas a la legislación vigente de aplicación.”

Yecla, 14 de octubre de 2003.—El Alcalde, Juan M. Benedito Rodríguez.

V. OTRAS DISPOSICIONES Y ANUNCIOS

Comunidad de Regantes de Lorca

11902 Convocatoria a junta general extraordinaria.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18 y siguientes de las Ordenanzas de la Comunidad de Regantes de Lorca y por acuerdo del Sr. Presidente de fecha 22-10-2003, se convoca Junta General Extraordinaria.

Lugar: Centro Cultural de la Ciudad, en c/ Presbítero Emilio García s/n. Lorca.

Día: Domingo, 16 de noviembre de 2003.

Hora: A las 10,30 horas en 1.ª y 11 horas en 2.ª convocatoria.

Orden del día

1.º Revisión de Estados Financieros Intermedios al 31-10-2003.

2.º Informes del Presidente.

3.º Dimisión del Presidente.

Nota: Las votaciones se efectuarán de conformidad con lo que disponen los artículos 21 y siguientes de las Ordenanzas de esta Comunidad de Regantes. De conformidad con lo que disponen los artículos 20, 21, 22 y 23 de las Ordenanzas de esta Comunidad de Regantes, tienen derecho de asistencia con voz y voto todos los partícipes que estén inscritos en el Censo de Riegos de la Comunidad de Regantes de Lorca presentando a la entrada al local el Documento Nacional de Identidad.

Lorca, 22 de octubre de 2003.—El Presidente, Francisco Martínez Cachá.