Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

6608 Publicación de índice de documentos y normativa urbanística del expediente de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Archena. Expte. : 93/00 de planeamiento.

De conformidad con lo previsto en la Ley 39/94, 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 las Normas Urbanísticas de este proyecto.

Índice de documentos

- Memoria justificativa.

- Normas urbanísticas.

- Catálogo de bienes y yacimientos arqueológicos protegidos de Archena.

- Planos:

Ord- 1 Clasificación del Suelo, Término Municipal 1/10. 000
Ord- 2 Estructura General y Orgánica del Territorio 1/10. 000
Ord- 3 Yacimientos Arqueológicos 1/10. 000
Ord- 4 Clasificación del Suelo, Término Municipal 1/5. 000
Ord- 5 Estructura General y Orgánica del Territorio 1/5. 000
Ord- 6 Usos Globales en Suelo Urbano 1/5. 000
Ord- 7 Unidades de actuación y P. E. de Reforma Interior 1/5. 000
Ord- 8 Suelo Urbanizable 1/5. 000
Ord- 1. 1 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 1. 2 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 1. 3 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 1. 4 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 1. 5 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 1. 6 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 2. 1 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 2. 2 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 2. 3 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 2. 4 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 2. 5 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 2. 6 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 3. 1 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 3. 2 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 3. 3 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 3. 4 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 3. 5 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 3. 6 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 4. 1 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 4. 2 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 4. 3 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 4. 4 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 4. 5 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 4. 6 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 5. 1 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 5. 2 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 5. 3 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 5. 4 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 5. 5 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
Ord- 5. 6 Zonificación Casco Urbano 1/1. 000
N.º 1 Unidad de Actuación N.º 1 1/500
N.º 2 Unidad de Actuación N.º 2 1/500
N.º 3 Unidad de Actuación N.º 3 a y b 1/2. 000
N.º 4 Unidad de Actuación N.º 4 1/500
N.º 5 Unidad de Actuación N.º 5 y 7 1/500
N.º 6 Unidad de Actuación N.º 6 1/500
N.º 7 Unidad de Actuación N.º 8 1/500
N.º 8 Unidad de Actuación N.º 9 1/500
N.º 9 Unidad de Actuación N.º 10 1/500
N.º 10 Unidad de Actuación N.º 11 1/1. 000
N.º 11 Unidad de Actuación N.º 12 1/500
N.º 12 Unidad de Actuación N.º 13 1/500
N.º 13 Unidad de Actuación N.º 15 1/500
N.º 14 Unidad de Actuación N.º 16 1/1. 000
N.º 15 Unidad de Actuación N.º 17 1/500
N.º 16 Unidad de Actuación N.º 1 Industrial 1/1. 000
N.º 17 Unidad de Actuación N.º 2 Industrial 1/1. 000
N.º 18 P. E. R. I. N.º 1 “Residencia Militar” 1/500
N.º 19 P. E. R. I. N.º 2 1/500
N.º 20 P. E. R. I. N.º 3 a y b 1/500
N.º 21 P. E. R. I. N.º 4, “Las Arboledas” 1/500
N.º 22 P. E. R. I. N.º 5, “El Hurtado” 1/500
N.º 23 P. E. R. I. N.º 6, “Las Minas” 1/500
N.º 24 P. E. R. I. N.º 7. 1/500

Normas Urbanísticas

Capítulo 1. Disposiciones de carácter general

Artículo 1. 1. Objeto, naturaleza y características.

Objeto y fundamento. El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias de derecho de la propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Revisión y adaptación. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión del planeamiento precedente, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento a mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en la Región de Murcia.

Características. Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que las afecten o modifiquen, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C. Son inmediatamente ejecutivas.

D. Son la figura de Planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la memoria justificativa.

E. En el ámbito de suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de Planeamiento referido al medio físico natural.

Artículo 1. 2. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal.

Artículo 1. 3. Vigencia

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor tras la publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia» del acuerdo de su aprobación definitiva por el Organismo competente. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Artículo 1. 4. Efectos

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad. Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad. Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva (Artículo 56 TRLS 76) Quedando declarados de utilidad pública las obras en él prevista a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques, jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de estas.

Artículo 1. 5. Revisión, modificación y suspensión

1. 5. 1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de las mismas.

1. 5. 2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

1. 5. 3. Supuestos generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios de que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento descrita en estas Normas.

1. 5. 4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias sobre la base de los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Pleno Municipal, por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 45 y sucesivos del TRLS76.

1. 5. 5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algún elemento de las mismas que no afecte a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1. 5. 3. procederá la revisión anticipada.

- No se considerarán modificaciones de la Normas:

1. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias Normas Subsidiarias reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

2. La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por las Normas, se encuentren o no previstos en ellas.

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a las mismas sin necesidad de revisar estas.

1. 5. 6. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurran circunstancias especiales, previos los trámites oportunos, se podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias en la forma, plazos y efectos señalados en el Artículo 51 TRLS76, y el Artículo 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito para acordar su revisión.

Artículo 1. 6. Afecciones, normativa complementaria.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente en materia de urbanismo, tanto de carácter básico como supletorio, constituida por:

De rango legal formal:

- LEY 6/98, DE 13 DE ABRIL, SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES, (LS/98)

- TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DE SUELO Y ORDENACIÓN URBANA, de 26 de Junio de 1. 992. En aquellos preceptos declarados vigentes por la Disposición Derogatoria de la LS/98.

Derecho de aplicación supletoria:

- La parte vigente (y efectivamente aplicable) del TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE RÉGIMEN DE SUELO Y ORDENACIÓN URBANA, de 9 de abril de 1. 976 (TRLS/76)

- Los Reales Decretos Leyes 3/1980, de 14 de Marzo (RCL 1. 980, 613), sobre promoción del suelo y agilización de la gestión urbanística, y 16/1. 981, de 16 de octubre (RCL 1. 981,2519), sobre adaptación de los Planes de Ordenación Urbana.

De rango reglamentario:

Todos los Reglamentos de desarrollo dictados durante el periodo de vigencia del TRLS/76 o subsistentes en éste.

Derecho autonómico:

- Ley 12/1. 986, de 20 de diciembre de Medidas de Protección de la Legalidad Urbanística.

- Ley 4/1. 992, de 30 de Julio de Ordenación y Protección del Territorio.

- Ley 10/1. 995, de 24 de Abril, de modificación de atribuciones de los órganos de la Comunidad Autónoma en materia de Urbanismo.

Artículo 1. 7. Contenido documental.

Contenido Documental. Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información, Análisis y Diagnóstico Urbanístico.

2. Memoria Justificativa.

3. Planos de Información.

4. Planos de Ordenación.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se presenta un Catálogo de Elementos de Protección Especial.

Artículo 1. 8. Normas de interpretación.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios, que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

El Plano de Clasificación de Suelo y Estructura General del Territorio a escala 1:5. 000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida.

Sirve, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme a los Artículos 1. 5. 2 y 1. 5. 5 de estas Normas.

Capítulo 2. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 2. 1. Clasificación del suelo.

En virtud de la legislación las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano, Suelo Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

A. El Suelo Urbano comprende las áreas ya transformadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que,

por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.

Las Normas distinguen las siguientes áreas de Suelo Urbano:

Areas plenamente ordenadas .

Areas de Extensión.

Areas sometidas a usos especiales.

Dentro del suelo urbano se establece una categoría, Núcleos Rurales (SU- NR), para aquellos asentamientos urbanos en entornos de marcado carácter rural.

B. El Suelo No Urbanizable es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

Las Normas Subsidiarias distinguen dos categorías de Suelo No Urbanizable en función del grado de protección que los preserva de usos urbanos:

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP)

Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 8 de estas Normas Subsidiarias.

C. El Suelo Urbanizable por exclusión se tratará de los suelos que no tengan la condición de urbano o no urbanizable, comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias pueden ser edificadas. Previamente deben ser aprobado los correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, y ejecutadas las obras de urbanización previstas.

Artículo 2. 2. Calificación de suelo.

1. Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados. Se entiende por uso global el predominante de un área, y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

2. En Suelo No Urbanizable se regulan los usos característicos para cada categoría.

Se consideran los siguientes usos característicos:

- Agropecuario.

- Actividades extractivas.

- El Ocio ligado al medio natural.

3. En Suelo Urbanizable las Normas asignan los usos característicos a cada sector, que deberán pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente.

4. En Suelo Urbano las Normas pormenorizan el uso de cada predio, estableciendo los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial.

- Terciario.

- Aparcamiento.

- Dotaciones y Servicios públicos.

- Espacios Libres.

- Viario y comunicaciones.

Artículo 2. 3. Sistemas.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias. Se distinguen dos tipos:

- Sistemas Generales. Elementos fundamentales dentro de la ordenación general del municipio.

- Sistemas Locales. Elementos fundamentales dentro de la ordenación de un área concreta.

Los Sistemas ya sean Generales o Locales, serán siempre de titularidad y dominio públicos.

Artículo 2. 4. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal, aquellas obras de carácter provisional (Artículo 17 LS/98), que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo, y en los concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el Suelo No Urbanizable estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Consejo Asesor Regional de Urbanismo de Murcia.

Artículo 2. 5. Incidencia de las normas sobre las edificaciones existentes.

En el Suelo Urbano y Urbanizable, por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En todos casos estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

2. 5. 1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos; será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el Artículo 8. 2, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obra de reforma o ampliación de estas construcciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.

- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad del medio.

- La integridad del dominio público.

2. 5. 2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Elementos Protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Elementos Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ella puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Capítulo 7 de esta Normativa y en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos, complementario de estas Normas Subsidiarias. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 8. 8. 3. para las instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

2. 5. 3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas cuya situación sea de disconforme con las determinaciones de planeamiento se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en la zona de ordenanza de Suelo Urbano en que se incluyan.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de personas y bienes.

- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.

- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad del medio.

- La integridad del dominio público.

Podrán autorizarse obras, en las condiciones del art. 60 del TRLS/76, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre el suelo no urbanizable, las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de las situaciones de fuera de ordenación. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos casos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones o cuando el uso sea incompatible con la dotación.

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.

- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación de materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad.

- Cuando esté prevista por la administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

Artículo 2. 6. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la LS/98; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que con relación a ello contiene la presente normativa.

Capítulo 3. Desarrollo de las normas urbanísticas.

Artículo 3. 1. Condiciones generales para su desarrollo.

3. 1. 1. La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Caps. 8, 9, 10 y 11), para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

3. 1. 2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de

suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que desarrollan estas Normas Subsidiarias.

3. 1. 3. Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en la legislación vigente de aplicación.

Artículo 3. 2. Tipos de planes y proyectos.

3. 2. 1. Objeto

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo, en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3. 2. 2. Tipos

Los recogidos por la legislación sectorial vigente.

3. 2. 3. Contenido

Los regulados por la legislación sectorial vigente.

3. 2. 4. Tramitación

Las establecidas por la legislación sectorial vigente.

3. 2. 5. Formulación.

Según los baremos marcados por la legislación sectorial vigente.

3. 2. 6. Garantías.

Las exigidas por estas normas subsidiarias o por la legislación sectorial vigente.

Artículo 3. 3. Condiciones de actuación y ejecución de la normas subsidiarias.

3. 3. 1. Ámbitos de actuación.

A. Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano o Urbanizable, se realizará siempre por Unidades de Actuación, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o de la realización de actuaciones aisladas directas en Suelo Urbano.

B. Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, se realizará con los requisitos determinados por la legislación sectorial de aplicación vigente.

C. Formulación.

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancias de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en la legislación sectorial de aplicación vigente.

3. 3. 2. Determinación del Sistema de Actuación.

La actuación sobre las Unidades de Actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas previstos por el ordenamiento jurídico urbanístico, así como por los que puedan establecerse en el futuro, a saber:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

Las Unidades de Actuación se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en la legislación sectorial de aplicación vigente. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico- financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de actuación, en los supuestos previstos por la legislación sectorial vigente, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en la Ley.

3. 3. 3. Cesiones Obligatorias

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que la legislación urbanística vigente, para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de estas Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que las desarrollan.

3. 3. 4. Costes de la Urbanización

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar que se deriven de la actuación urbanística en modo y forma que establezca la legislación vigente.

3. 3. 5. Conservación de la Urbanización

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, de la forma y el modo que regule la legislación vigente.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad de Conservación. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

3. 3. 6. Derecho a edificar

Los propietarios de los terrenos integrados en un sistema de actuación, tendrá derecho a la edificación que se establezca en estas Normas conforme a lo que establezca la legislación vigente.

Artículo 3. 4. Licencias, autorizaciones y ordenes de ejecución.

3. 4. 1. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la Ley de Ordenación de la Edificación (38/2000), el Reglamento de Disciplina Urbanística, y en los arts. 12 y 19 de la Ley 12/1. 986 sobre Medidas Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia y en las presentes Normas Subsidiarias y, en general, cualquier acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, modificaciones de linderos, establecimiento de nuevas edificaciones e instalaciones o modificaciones de las mismas.

Los actos relacionados anteriormente promovidos dentro del término municipal por la Administración o Entidades de Derecho Público, estarán igualmente sometidos a licencia.

En virtud del art. 16 de la Ley 16/1. 985, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español, debe suspenderse el otorgamiento de Licencias Municipales de Parcelación, Edificación o Demolición en las zonas afectadas por la Declaración de Bien de Interés Cultural con Categoría de Monumento. El entorno afectado viene determinado en cada Declaración, asimismo todas las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse dentro de este entorno, precisarán en todo caso autorización de la Consejería de Cultura y Educación.

3. 4. 2. Régimen General

Las Licencias Urbanísticas, en general, se regirán por el art. 178 del TRLS/76; y los artículos 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como lo establecido en las secciones cuarta y quinta de la Ley 12/ 1986 de Medidas de Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia.

Las Licencias se concederán con carácter general, en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3. 4. 3. Procedimiento

El procedimiento para la solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A. Licencias de Parcelación.

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables.

2. En los Suelos No Urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3. Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

5. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano que pretenda realizarse con posterioridad o independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartamento anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

6. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

7. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los arts. 94 y 95. I del TRLS/76 y 93. 3 del RGU, el Ayuntamiento comunicará de oficio a las Notarías, que así lo requieran, y a los Registros de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B. Licencia o Autorización Administrativa para la Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras, visado y suscrito por técnico competente, y realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67. 5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido art. 70.

C. Licencias de Edificación (obra mayor)

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Este proyecto estará ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y las ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C. 1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que se señalan en estas Normas para que pueda ser edificada.

C. 2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D. Licencias de Edificación (obra menor)

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el apartado 3. 4. 10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estética señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D. 1. Plano de situación de la obra.

D. 2. Podrá solicitarse por la Oficina técnica Municipal croquis acotado de lo que se pretenda realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación dentro de la edificación y de la parcela) Cuando el tipo de obra lo haga necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas de lo proyectado.

D. 3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

D. 4. Presupuesto de ejecución real de la obra, que no podrá superar la cantidad que establezca en su momento el Ayuntamiento Pleno, mediante la oportuna ordenanza municipal.

D. 5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

E. Licencias de Demolición.

Se presentará Proyecto de Demolición, redactado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional, que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberá aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

La solicitud de licencia de demolición en caso de que no vaya acompañada de proyecto de edificación, deberá realizar en el solar resultante el vallado del mismo y tratamiento de medianeras y suelo, con el fin de no causar perjuicios a los colindantes.

F. Licencias de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones de la Ley de Medio Ambiente (Ley 1/95 de 8 de Marzo de Protección del Medio Ambiente en la Región de Murcia) así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La concesión de licencias Actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la Normativa y Reglamentación Técnica vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el organismo de la Administración Central o Autonómica competente.

La ocupación de las viviendas vendrá supeditada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

3. 4. 4. Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística (actos realizados por particulares en suelos de dominio público), será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, están sujetas a régimen de autorización previa del órgano autonómico competente.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas se atenderá a

lo dispuesto en Ley 1/1995 de 8 de Marzo de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

La citada Ley 1/95, la declaración o calificación ambiental será preceptiva para la concesión de licencia de obras, solamente quedarán exentas de declaración o calificación ambiental, aquellas actividades enumeradas en el Anexo III de dicha Ley Regional.

Con carácter previo al inicio de una actividad evaluada o calificada, deberá obtenerse el acta de puesta en marcha y funcionamiento, expedida por el Ayuntamiento o por la Consejería de Medio Ambiente, según corresponda, según indica el art. 36 y concordantes de la citada Ley regional 1/95.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas son independientes y su función diferente.

3. 4. 5. Caducidad y Prórroga

A fin de evitar peticiones carentes de sentido o con fines especulativos el Ayuntamiento otorgará licencia de edificación con la fijación de un plazo tanto de inicio de las obras como de terminación de las mismas:

- Se entenderá extinguido el plazo de inicio de las obras a los seis meses del otorgamiento de la licencia, previa declaración formal en expediente administrativo con audiencia del interesado.

- También se iniciara el expediente anterior cuando se interrumpan por más de seis meses la obra o actividad amparada por la licencia.

- Se entenderá que no se ha iniciado la obra, siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra. Dicho porcentaje se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

- Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 5% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que quedó paralizada. Este porcentaje se calculará también basándose en el presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por otra de igual tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3. 4. 6. Licencia de Primera Ocupación y Cambio de Uso

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia deberá solicitar ante el Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, a cuya solicitud acompañará el Certificado o Documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica por sus servicios de inspección, de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o del Plan Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el art. 29 de la Ley 12/1986 sobre Medidas de Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio e industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que señale como el nuevo uso incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de las licencias.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

- Lo establecido en la Ley 4/1992 de Protección de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia.

En todo caso se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3. 4. 7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial

De acuerdo con lo establecido en el art. 63 del TRLS/76, la Cédula Urbanística es el documento escrito que expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula urbanística en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del art. 168. 3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copias de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a instancias de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a una escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie, y situación respecto de las vías

públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de las calles y las rasantes debiéndose reflejar también cuantos antecedentes concurran en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada conforme con la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3. 4. 8. Ordenes de Ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso de suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad, y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados a efecto.

Su regulación viene establecida en los arts. 245. 1, 246. 2 TRLS/92; 181 y 182 del TRLS/76 y de los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3. 4. 9. Declaración del estado ruinoso

El art. 183 de la Ley del Suelo, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el art. 183 y sus concordantes de la Ley del Suelo, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3. 4. 10. Obra menor

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos, siempre que se ajusten a lo dispuesto en el art 2. 2 de la Ley de la ordenación de la Edificación (38/1999):

1. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

2. Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación del tipo que fueran, limitándose, por tanto, a los elementos o características secundarias de la misma.

3. Que no se comprometa directa o indirectamente, la seguridad de personas y bienes, cualquiera que sea el tipo de obra a realizar, tanto en la vía pública como en las propiedades particulares.

4. Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria le redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

a) El presupuesto de ejecución material de las obras no supere la cantidad que al efecto fije el Ayuntamiento Pleno en su momento.

b) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud según lo establecido en el apartado 3. 4. 3. D.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal, siempre que no se supere la cantidad que fije el Ayuntamiento Pleno, para el presupuesto de ejecución material real, ya que en caso contrario tendrán la consideración inexcusable de obras mayores a todos los efectos.

A. Las que se realicen en la vía pública relacionada con alguna edificación contigua.

A. 1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A. 2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

A. 3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

A. 4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

A. 5. Colocación de postes de todo tipo.

A. 6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B. Obras auxiliares de la construcción.

B. 1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

B. 2. Construcción de puentes auxiliares, andamios y similares.

B. 3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

B. 4. Acotamiento de fachadas.

B. 5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

B. 6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B. 7. Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

C. 1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura del tipo que sea y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C. 2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales, del tipo que sean estos.

C. 3. Reparación de cubiertas y azoteas.

C. 4. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.

C. 5. Colocación de puertas y persianas en huecos.

C. 6. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C. 7. Colocación de rejas.

C. 8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C. 9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

C. 10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

C. 11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C. 12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencias de obras mayores.

C. 13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de la fachada que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

C. 14. Aquellas señaladas expresamente como tales en el artículo 5. 2 de estas Normas.

D. Obras en las parcelas y en la vía pública.

D. 1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D. 2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados.

D. 3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

D. 4. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

3. 4. 11. Actos No Sujetos a Licencia Urbanística

Los que el Estado se reserva como de <<Interés General>> (art. 149. 1 de la Constitución Española) sobre obras de trascendencia territorial.

Capítulo 4. Normas generales de uso en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 4. 1. Regulación de usos.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 12 de estas Normas.

En el Suelo No urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

Artículo 4. 2. Tipos de usos.

4. 2. 1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser: Globales y Pormenorizados.

- Uso Global es aquel que las Normas Subsidiarias asignan con carácter dominante a un sector de suelo.

- Uso pormenorizado es aquel que las Normas asignan a un área o sector de Suelo Urbano.

Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones de los capítulos 8 y 9 sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente capítulo.

4. 2. 2. Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso compatible y uso prohibido.

Uso Principal.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso Compatible.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Uso Prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

Artículo 4. 3. Clases de usos.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

Usos globales.	Usos pormenorizados.	
4. 3. 1. Residencial	1. 1. Vivienda Unifamiliar.	
	1. 2. Vivienda Bifamiliar.	
	1. 3. Vivienda Plurifamiliar.	
4. 3. 2. Terciario.	2. 1. Comercial y Talleres Artesanales.	
	2. 2. Almacenes.	
	2. 3. Oficinas y Despachos Profesionales.	
	2. 4. Hostelería	
	2. 5. Espectáculos y Ocio.	
	2. 6. Hotelero.	
4. 3. 3. Aparcamiento.		
4. 3. 4. Dotaciones	4. 1. Dotaciones	4. 1. 1. Centros de Enseñanza
y Serv. Público		4. 1. 2. Centros asistenciales y sanitarios.
		4. 1. 3. Centros de reunión y Congresos
		4. 1. 4. Centros administrativos.
		4. 1. 5. Centros Deportivos.
	4. 2. Serv. Públicos	4. 2. 1. Infraestructuras.
		4. 2. 2. Cementerio
4. 3. 5. Industrias	5. 1. Industria en polígono	
y almacenes.	5. 2. Talleres de pequeña industria	
	5. 3. Industrias de explotación de recursos naturales.	
4. 3. 6. Espacios Libres.	6. 1. Parques y jardines.	
	6. 2. Plazas.	
	6. 3. Areas Peatonales anexas a viario	
	6. 4. Espacios libres deportivos.	
4. 3. 7. Viario. 7. 1.	Reparto.	
	7. 2. Calles de coexistencia.	
	7. 3. Peatonal.	

Artículo 4. 4. Condiciones de los usos.

4. 4. 1. Condiciones comunes a todos los usos

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre y/o la instalación de que se trate.

En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

2. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a) Las instalaciones al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas Normas para cada zona de ordenanza.

c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviera implantado sobre rasante y con accesos comunes, o con accesos diferenciados siempre que cumplan las especificaciones establecidas por las normas de protección contra incendios de obligado cumplimiento.

3. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

4. 4. 2. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el art. 4. 4. 1. de las presentes Normas.

A. Categoría 1. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B. Categoría 2. Vivienda bifamiliar o la situada en una única parcela constituida por dos viviendas agrupadas, bien con acceso ambos desde la planta baja, bien en altura.

C. Categoría 3. Vivienda plurifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de accesos y elementos comunes.

4. 4. 3. Uso terciario: Comercial y Talleres, Oficinas y Despachos, Hostelería, Espectáculos y Ocio y Hotelero.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado o público, oficinas de empresas, despachos profesionales, locales abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población, alojamiento, alimentación, entretenimiento, etc.

Se establecen las categorías:

A. Categoría 1. Comercios y Talleres Artesanos localizadas localizados en planta baja.

B. Categoría 2. Comercios localizados en edificios exclusivos.

C. Categoría 3. Almacenes localizados en planta baja.

D. Categoría 4. Almacenes localizados en edificios exclusivos.

E. Categoría 5. Oficinas y Despachos profesionales localizadas en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

F. Categoría 6. Oficinas y Despachos profesionales localizados en edificios exclusivos.

G. Categoría 7. Establecimiento hostelero en planta baja.

H. Categoría 8. Establecimiento hostelero en edificio exclusivo.

I. Categoría 9. Establecimientos para espectáculo y el ocio en planta baja.

J. Categoría 10. Establecimientos para espectáculo y el ocio en edificio exclusivo.

4. 4. 4. Uso aparcamiento

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en

planta baja o bajo rasante, de las edificaciones principales, o en las edificaciones auxiliares, en espacio libre de parcela, o en áreas específicas. Las superficies que deban destinarse a garaje o aparcamiento para cumplir con el n° mínimo de plazas a habilitar en los inmuebles de nueva construcción, habrán de vincularse a tal uso, escritural y registralmente, refiriéndose tal condición en la licencia urbanística o de obras.

4. 4. 5. Uso dotacional

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso públicos y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, deportivos, etc. situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados.

B. Categoría 2. Centros sanitarios y asistenciales en todos sus grados.

C. Categoría 3. Centros de reunión y congresos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales.

D. Categoría 4. Centros para la administración pública localizados en planta baja, planta primera o en edificio exclusivo.

E. Categoría 5. Centros Deportivos localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se establecen las siguientes categorías:

F. Categoría 6. Infraestructura.

G. Categoría 7. Cementerios.

4. 4. 6. Uso de Industria y almacén

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, según las características que se definen para cada una de las siguientes categorías:

A. Categoría 1. Industria en polígono, que corresponde a usos industriales que deben establecerse en polígono industrial.

B. Categoría 2. Talleres de pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

C. Categoría 3. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

4. 4. 7. Usos de espacios libres

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kioscos de bebidas, de periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

Se consideran las siguientes categorías:

A. - Categoría 1. Parque metropolitano, áreas con un carácter predominantemente forestal, que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio integrables en el medio natural.

B. - Categoría 2 . Parque urbano, incluidos dentro del tejido urbano, presentan la singularidad por los equipamientos que en ellos se enclavan, lo que determina un ámbito de influencia a nivel de ciudad.

C. - Categoría 3. Parque de barrio, zonas ajardinadas o arboladas de superficie media, grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del barrio. También incluimos en este epígrafe las Plazas, como espacios libres anejos a viario pero con un tratamiento más duro, es decir, no exclusivamente ajardinado.

D. Categoría 4. Zonas verdes ajardinadas de dimensión pequeña, o zonas verdes anejas a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolados. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.

4. 4. 8. Uso de viario.

Corresponde a los suelos destinados al transporte y comunicaciones, entre los que se distinguen las siguientes categorías en función de la prioridad de los modos de transporte:

A. Categoría 1. Viario peatonal, constituido por las calles de prioridad descrita para el peatón.

B. Categoría 2. Viario de tráfico restringido constituido por las calles de acceso a las parcelas, donde se produce coexistencia de entre el vehículo rodado y el peatón, con prioridad para el último.

C. Categoría 3. Viario de reparto, constituido por las calles de acceso y circulación interior del núcleo.

Artículo 4. 5. Condiciones generales de cada uso.

4. 5. 1. Uso Residencial

Se ajustará a la legislación en materia de habitabilidad vigente, debiendo cumplir al menos las siguientes condiciones, que no la contradigan.

Vivienda exterior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de vivienda, y al menos dos de ellos, abrirán a espacio público.

Vivienda interior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o patio de vivienda y al menos una de ellas abrirá a espacios libres de parcela.

Sólo se permitirán viviendas interiores en la zona del casco tradicional, en sus grados de rehabilitación.

Programa de viviendas.

La vivienda dispondrá, al menos de dormitorio, cocina, estancia y baño completo. Podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia- comedor-cocina, un dormitorio y aseo completo. Su superficie no será inferior a 30 m^2.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

A. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachadas, dando al espacio exterior.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 1/8 de la superficie en planta de dicha pieza.

C. Condiciones de servicio e instalaciones.

C. 1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0. 15 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

C. 2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la legislación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Superficie útil	< 80 m2.	81 a 150 m2.	>150 m2
Potencia mínima	3. 000 w.	5. 000 w.	8. 000 w.

C. 3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en Suelo Urbano y Urbanizable, a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en Suelo No Urbanizable.

C. 4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C. 5. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y desagüe para su mantenimiento y limpieza.

C. 6. Aislamiento. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico y acústico.

Los locales e instalaciones que vayan a disponer de aparatos reproductores de sonido habrán de justificar convenientemente el cumplimiento de las medidas de aislamiento a que vengan obligados por la reglamentación vigente, en los proyectos técnicos y licencias de actividad, de instalación y/o apertura.

D. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que será como mínimo de 0. 8 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta, en un radio mínimo de 10 m.

Se permite chimeneas de ventilación con una superficie mínima de 1m^2 , siendo su lado mínimo 0,70 m. Sus características permitirán un fácil acceso para mantenimiento y limpieza, alcanzará una altura mínima de 0. 8 m sobre el caballete de la cubierta. En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de basuras, de calderas e instalaciones, sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de aseos y de las viviendas.

E. Instalaciones audiovisuales.

En las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación se cumplirá el R. D. L. 1/1998 de 27 de febrero de 1. 998 y los Reglamentos o Normas que lo desarrollen o sustituyan.

En cuanto a antenas colectivas está actualmente vigente la Ley 49/1966 de 23 de junio de 1966, que aunque derogada por la Ley de Telecomunicaciones por Cable (Ley 11/1. 998 de 24- 04- 98); permanece vigente hasta que se publique el reglamento correspondiente.

Se prohíbe la instalación de antenas, individuales o colectivas, receptoras de señal vía satélite, en huecos, cierres y en general en cualquier elemento de la fachada que la haga perceptible desde la vía pública

4. 5. 2. Uso terciario: comercial, artesano, oficinas, hostelero, ocio, espectáculos y hotelero.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C y D y E, del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas de seguridad, cumplirán con las medidas que garanticen la seguridad y con las reglamentaciones vigentes en la materia.

La ley 10/98 sobre el Régimen del Comercio Minorista de 21 de diciembre de 1. 998 regula y limita la

superficie máxima de los locales destinados a uso comercial, estableciendo para municipios de las características de Archena una superficie máxima de 900 m^2. Cuando un comercio supere dicha superficie se remitirá el expediente al órgano competente para que emita informe, solo pudiendo obtener licencia cuando el mismo sea favorable.

Además en cuanto evacuación de humos y gases los locales destinados a estos usos cumplirán los siguientes preceptos:

Los conductos, chimeneas y columnas de ventilación, calefacción y salida de humos o gases, de locales en los que se disponga de aparatos reproductores de sonido, tendrán que sobresalir un mínimo de 1,50 m. sobre las cubiertas de los edificios e inmuebles situados a menos de diez metros a la redonda, este extremo habrá que justificarse convenientemente en los proyectos técnicos que se presenten acompañando a las solicitudes de actividad, instalación y apertura.

4. 5. 2. 1. Uso Comercial y Talleres artesanales.

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y todas clases de servicios, deberán cumplir la siguiente condición, así como los destinados a proporcionar servicios personales relacionados con la alimentación , o de otro tipo:

Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.

La ley 10/98 sobre el Régimen del Comercio Minorista de 21 de diciembre de 1. 998 regula y limita la superficie máxima de los locales destinados a uso comercial, estableciendo para municipios de las características de Archena una superficie máxima de 900 m^2. Cuando un comercio supere dicha superficie se remitirá el expediente al órgano competente para que emita informe, solo pudiendo obtener licencia cuando el mismo sea favorable.

4. 5. 2. 2. Uso Almacén.

Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

Condiciones que deben cumplir:

a) Deben tener resuelto el aparcamiento de vehículos, así como las maniobras de carga y descarga de forma que no resulte incómodo o peligroso para el vecindario.

b) En ningún caso se producirán olores o ruidos molestos para el vecindario.

c) No se permite el almacenamiento de materiales o desechos (papel, neumáticos, chatarras, etc.) en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos, en los lugares autorizados por las presentes Normas.

4. 5. 2. 3. Uso de Oficinas y Despachos Profesionales.

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, despachos o estudios particulares etc. , pertenecientes a particulares o Empresas privadas.

Deben cumplir las siguientes condiciones:

- Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.

- La altura libre mínima de los locales destinados a oficina es de 2. 40 m.

4. 5. 2. 4. Locales dedicados a la hostelería.

Además de la Normativa Reglamentaria sectorial aplicable, y en cumplimiento de la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente, para este tipo de establecimiento conocidos normalmente, como: discotecas, disco- pubs, terrazas, bares de copas, etc. , que funcionan habitualmente en horario nocturno, cumplirán las siguientes normas en cuanto a distancias mínimas de ubicación:

A) Locales que expendan bebidas alcohólicas, y cuenten con equipos de reproducción de sonido capaces de superar, los 65 Dba. de presión sonora, cumplirán las normas descritas en el art. 7. 2. 5 de estas Normas Subsidiarias.

B) Locales que expendan bebidas alcohólicas (cafeterías, restaurantes, etc.) que no cuenten con equipos de reproducción de sonido o en caso de contar con éste, no supere los 65 Dba. , habrán de situarse de forma tal que en un radio de 25 m no encontremos más de tres locales de este tipo. Ni pueda situarse ningún local de nueva apertura contiguo o adyacente a algún otro preexistente ,aunque se cumpliese la norma anterior, y no encontrar más de tres locales dentro de un perímetro circular de radio 25 m.

Estas distancias mínimas habrán de cumplirse tanto en caso de apertura de nuevo local, como en la ampliación o cambio de uso de uno ya existente.

Esta Normativa podrá ser sustituida por cualquier otra que se establezca en la correspondiente Ordenanza Municipal sin necesidad de realizar una Modificación Puntual de las presentes Normas Subsidiarias.

4. 5. 2. 5. Uso espectáculo y ocio.

Son los locales destinados al entretenimiento, ocio y ocupación del tiempo libre de las personas; cines, salas de juego, espectáculos, fiestas, parques de atracciones, acuáticos y temáticos, etc.

Se regirán por la legislación vigente en la materia y por las correspondientes ordenanzas municipales.

4. 5. 2. 6. Uso hotelero.

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado de personas transeúntes. Se consideran incluidas en este uso las «Residencias» o edificios destinados a alojamiento colectivo:

a) Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determine la reglamentación hotelera.

b) Se permiten las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes etc. que

deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sean de aplicación.

Ordenanza Uso Exclusivo Hotelero

Para parcelas uso residencial que se destine a uso hotelero, se permite con carácter extraordinario y transitorio, mientras permanezca este uso, un aumento de edificabilidad.

Este aumento se establece para los establecimientos del grupo primero (hoteles y hoteles- apartamentos), calificados como tales en el Decreto Regional 29/87, de 14 de mayo, sobre Ordenación y Clasificación de Establecimientos hoteleros de la Región de Murcia.

Este incremento de edificabilidad podrá ser hasta del 35% sobre la permitida en la norma de aplicación, dentro de la propia parcela, aumentando el fondo edificable o el porcentaje de ocupación, disminuyendo retranqueos o aumentando altura (hasta un máximo de 2 plantas más de las autorizadas en la correspondiente zona de ordenanza), incremento que se destinará a servicios generales o instalaciones.

En todo caso será necesaria la redacción de un Estudio de detalle, donde además de la justificación de la excepción de los parámetros que se propongan, se determinará la superficie destinada a servicios generales y la destinada a otros usos. Previamente a la concesión de licencia, se deberá aportar la clasificación del establecimiento hotelero, así como la categoría del mismo; también la inscripción registral de la finca y de la edificación que sobre la misma se levanta, como indivisible y como unidad de explotación. El cambio de uso o clasificación supondrá automáticamente su paso a régimen de fuera de ordenación de la edificación, a efectos de la aplicación del régimen previsto en la Ley del Suelo.

4. 5. 3. Uso de aparcamiento

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por muros en ambos lados, se considerará una dimensión mínima libre de 3 m. Cada plaza de aparcamiento habilitada en edificios de nueva construcción, que venga obligada para dotar al inmueble del número mínimo en función del n° de viviendas, habrá de contemplarse en la escritura pública, de forma que la superficie concreta y su ubicación quede vinculado al uso en cuestión.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m^2. por coche.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16%, y las rampas en curva el 12% de inclinación medida en su línea media.

En los accesos directos a la acera, la rampa de salida deberá terminar en una zona de espera, dentro del propio edificio o parcela, de pendiente no superior al 2% y longitud mínima de 3 metros.

Aparcamientos públicos no anexos a viario

Son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal. La máxima capacidad de cada área de aparcamiento será de 20 vehículos.

4. 5. 4. Uso dotacional

A. Cuando acojan actividades de reunión y congresos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación o la Consejería de Cultura y Educación.

C. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale le Ministerio de Sanidad o en su caso los órganos competentes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

D. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las que le sean de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos.

E. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido y por las establecidas en estas Normas.

4. 5. 5. Uso Industrial

A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan así como las que establezcan las presentes Normas.

B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 17/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, y Ley 4/ 1992 de Protección del Territorio de la Región de Murcia y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo. Y en especial se cumplirán estrictamente el decreto 48/98 de 30 de julio sobre Protección del Medio Ambiente y Ruido («Boletín Oficial de la Región de Murcia» n° 180 de 6 de agosto) en cuanto a Nivel Sonoro máximo admisible.

C. Se consideran las siguientes grados, con los limites máximos admisibles:

Grado 1 . Pequeñas Industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas y compatibles con ellas, localizadas en planta baja con las siguientes condiciones:

Superficie Máxima. . . . . 250 m2.

Potencia Máxima. . . . . 8 Kw.

Grado 2 . Pequeñas Industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos con las siguientes condiciones:

Superficie máxima. . . . . 500 m2.

Potencia máxima. . . . . 25 Kw.

Con la restricción derivada de la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación. Debiendo tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a 0. 5 Cv.

- La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de las destinadas a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe técnico, revisado por los Servicios Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

D. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de Basuras o empresa concesionaria, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

E. Las aguas procedentes de los vertidos de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales, respetando las determinaciones contenidas en el Decreto 16/1999 de 22 de abril.

F. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) tengan acceso, y estén ligados a la Planta Baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

G. En las obra de Nueva Planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de trescientos cincuenta (350) centímetros, de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de doscientos setenta (270) cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

H. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m^2. y un volumen de veinte (20) m^3. por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en el caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

I. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para ambos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m^2.

J. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

4. 5. 6. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes

Corresponden a este uso todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones de carácter provisional (quioscos de bebidas o periódicos, cabinas de teléfono, paradas de autobús etc.)

Los espacios libres de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

4. 5. 7. Uso de Viario

Se corresponde con los espacios destinados a la circulación libre de personas, transporte de mercancías y circulación vehículos. Se califican como sistema local de comunicaciones, que deberán cumplir con las indicaciones del capitulo 6 de estas normas.

Capítulo 5. Normas generales de edificación.

Artículo 5. 1. Objeto y contenido.

Estas Normas Generales de Edificación tienen por objeto, definir las condiciones que deben regular la actividad constructiva con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas Generales serán de aplicación integra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será éste último valor el que será de aplicación.

Artículo 5. 2. Tipos de obras.

Las Normas Subsidiarias consideran los siguientes tipos de obras:

5. 2. 1. Mantenimiento

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

5. 2. 2. Consolidación.

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto el deber de: conservación, afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

5. 2. 3. Recuperación

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de una parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deben ser reconocibles para evitar las confusiones miméticas.

5. 2. 4. Acondicionamiento

Son aquellas obras mayores o menores que manteniendo la características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- Redistribución interior que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características del edificio.

- Reforma parcial: Son obras mayores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados, el tipo de cubierta y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines etc.) permiten demolición de elementos no catalogados y su sustitución por nueva edificación.

5. 2. 5. Ampliación

Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

- Remonte o adición de una planta sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que por su altura se permita.

- Edificación de nueva planta en los espacios libres de la parcela.

Las obras de ampliación tendrán el límite de la edificabilidad máxima permitida para cada parcela, además de las condiciones de ocupación, posición de la edificación y volumen para cada zona o categoría.

5. 2. 6. Demolición

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos que responde a uno de los supuestos siguientes:

1. Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de Fuera de Ordenación. En esta caso deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con la parte demolida.

2. Recuperación acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en una ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.

3. Declaración de ruina física o económica irrecuperable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada o incluida en una ordenanza de conservación y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación suplementaria siguiente:

- Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.

- Compromiso de reedificación.

1. Demolición irá acompañada a la nueva planta.

5. 2. 7. Nueva Planta.

Son obras de nueva construcción sobre solares.

Dado que esta normativa es frecuentemente revisada y actualizada, se entenderá aplicable la Normativa vigente en cada momento.

Artículo 5. 3. Condiciones que afectan a la parcela.

5. 3. 1. Definiciones.

a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

c) Linderos: son la líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

- Alineación exterior o lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que de frente.

- Linderos laterales, son los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía pública tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela, aquel en el que se sitúe el acceso a la misma, y en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimo y máximo se entenderá el menor y el mayor permitido por la ordenanza, respectivamente.

d) Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela.

e) Parcela edificable: es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en las Normas puede ser edificada, previa la concesión de Licencia Municipal.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- Tener definitivamente aprobado el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que se incluya, estar calificada para un uso de edificación y, en su caso, haber efectuado las cesiones correspondientes y contar con pavimento en las calzadas encintado en las aceras, abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de electricidad en las condiciones adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se va a construir o a garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (conforme al proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y conforme a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión)

- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas normas para cada zona de ordenanza.

- Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el artículo 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la Escritura Notarial de Propiedad y en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, como dispone el propio art. 258.

Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

5. 3. 2. Fondo de parcela

Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de la parcela en cada caso.

5. 3. 3. Ancho de calle, distancia entre alineaciones

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones oficiales o linderos frontales que definen dicha calle, en el punto más desfavorable de un tramo correspondiente a un frente completo de manzana.

5. 3. 4. Regulación entre edificación y parcela

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el planeamiento, ya construida.

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en la Escritura Notarial y en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable por lo que sólo podrá dedicarse a espacio libre o viario.

No se permitirá la segregación en aquellos casos en los que no se justifique que la edificación no queda fuera de ordenación por incumplir otros paramentos, como retranque a linderos existentes o resultantes de la segregación o cualquier otro parámetro de la ordenanza aplicable.

Artículo 5. 4. Condiciones que afectan a las construcciones.

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza.

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de la parcela.

- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.

- Condiciones de forma y buena construcción.

Artículo: 5. 5. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

5. 5. 1. Retranqueo de frente de fachada

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, salvo que de esta forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

5. 5. 2. Retranqueo a lindero

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima a la que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

5. 5. 3. Rasante oficial

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

5. 5. 4. Area de movimiento

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

5. 5. 5. Fachada de la construcción. Línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación oficial.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada, en general y salvo que la zona de ordenanza permita el retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

5. 5. 6. Alineación fija a fachada

Es la alineación definida en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los Planes que las desarrollen, sobre cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

Artículo 5. 6. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas.

5. 6. 1. Superficie máxima edificable

Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

A los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

A. Toda la edificación realizada sobre rasante que cuenten con una altura mínima de 2 m. se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que tenga una altura libre igual o mayor que 1. 5 m. exista o no el forjado de separación con la planta inmediatamente inferior, así como las edificaciones auxiliares y los semi- sótanos cuyo forjado de techo superen los limites establecidos en estas Normas.

B. No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas de uso público en contacto con el viario o espacio público. Sí se computarán tales espacios si son de uso privativo de la edificación.

5. 6. 2. Edificabilidad

La edificabilidad de una parcela se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable.

La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según los siguientes criterios:

- Por la aplicación de los parámetros de ocupación posición y volumen de la edificación, tomando como resultado el más restrictivo de los parámetros que se consideran.

- Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad.

5. 6. 3. Coeficiente de edificabilidad

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m^2. construidos (sobre rasante) por m^2 de parcela edificable (m^2t/m^2s)

5. 6. 4. Superficie ocupable de parcela edificable

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluidos los vuelos y la edificación situada bajo la rasante. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable, viniendo expresada en m^2.

5. 6. 5. Espacio libre de parcela

Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

5. 6. 6. Construcciones auxiliares

Salvo que lo prohibieran las condiciones particulares, las Normas de cada zona se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje, locales para la guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, despensa, invernaderos, garitas de guarda.

Las construcciones auxiliares computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad, y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y estéticas que en cada caso sea de aplicación a la edificación principal.

5. 6. 7. Fondo máximo edificable

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de las alineaciones oficiales de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la dicha alineación.

Artículo 5. 7. Condiciones de forma y buena construcción.

5. 7. 1. Tipos edificatorios

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a las

mismas, definiendo en esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A. Edificación entre medianerías.

Son construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

B. Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma.

C. Edificación en hilera (adosada o pareada)

Construcción que posee una de sus caras unida a los dos lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

D. Edificación en manzana.

Construcción que responde a la forma de ordenación de la totalidad de la manzana. Podrá estar alineada a vial o existir separaciones a lo largo del frente de manzana y espacios libres interiores de manzana.

5. 7. 2. Altura de la edificación

Es la dimensión vertical de la misma, medida desde la cota de referencia.

La altura se puede expresar en unidades métricas y/o número de plantas.

La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta alguno de los siguientes elementos:

- La línea de intersección del alero con la fachada principal- (Altura al alero)

- La cota inferior del último forjado.

- En edificaciones con cubierta inclinada la altura en unidades métricas se medirá al alero.

- En edificaciones con cubierta plana (terrazas) la altura se medirá a la cota inferior del último forjado.

- La altura medida en número de plantas indicará el número de estas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

5. 7. 3. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura

La cota de referencia será la que la que se señale en los plano, y en su defecto, la del terreno natural.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya fachada deba situarse alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, será diferente para cada uno de los puntos siguientes:

1. 1. Edificios con frente a una sola vía:

A) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor o menor cota es igual o inferior a 1. 50 m. la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

B) Si la diferencia de niveles es superior a 1. 50 m. , se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1. 50 m. , aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando como origen de las alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

1. 2 Edificios con frentes a dos o más vías formando esquina.

Se aplicarán las disposiciones del punto 1. 1 anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable, o en su defecto 12 m. el paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada.

1. 3 Edificio con frentes a dos vías opuestas.

A) Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o de manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados en el punto 1. 1.

B) Si la edificación se alinea a uno sólo de los viales dejando espacio libre de parcela en la fachada opuesta, la altura se medirá en la calle donde se sitúa el frente de la edificación.

C) Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta espacio libre de parcela interior, la altura se medirá desde la calle de cota más baja, salvo que las ordenanzas indiquen otra cosa se tomará la más baja, con un margen por encima de la máxima permitida de 0. 5 m. si existen diferencia de cotas de como mínimo esta dimensión entre las dos calles. Si la diferencia de cota entre los viales opuestos es mayor de 0. 5 m. la altura se medirá independientemente a cada alineación, proporcionalmente a la mitad del fondo edificable total, sin que por ello aparezcan resaltos inadecuados en cubiertas o queden paramentos sin tratar.

Excepciones a esta condición que superen la altura máxima se podrán permitir, si se justifica mediante un estudio de detalle con ordenación de volúmenes de la parcela afectada, las parcelas colindantes y las que le dan frente por ambas calles y que el resultado mejore las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva e impacto visual desde todos los puntos de vista.

En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

2. Edificación en hilera.

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido en el punto anterior, exista o no retranqueo de frente de parcela.

3. Edificación en manzana.

La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido en el punto 1.

4. Edificación aislada.

Las cotas de referencia se atendrán a las siguientes reglas:

4. 1. La cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a 1 m. con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cara superior pisable de la planta baja.

En ningún caso la edificabilidad total podrá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

5. Las edificaciones auxiliares medirán su altura con arreglo a lo expresado en los puntos anteriores, según su situación respecto de la alineación exenta.

5. 7. 4. Altura libre de pisos

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en el caso de escalonamiento en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se considerarán pisos:

- Sótano: es la planta que tiene el forjado de techo por debajo de la rasante del terreno en todos sus puntos.

- Semisótano: es aquella planta cuyo borde inferior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante no superior a 1 m. en todos sus puntos. En calles con pendiente tendrá la consideración de semisótano aquella planta que cumpla la condición anterior de 1 metro en el punto medio de la longitud de fachada, o bien la cumplirán por tramos de fachada de una longitud máxima de 20 m, en este caso sin superar 1,80 m de altura al borde inferior del forjado en ningún punto.

- Planta baja: en la edificación alineada a vial, es aquella cuyo suelo está situado entre más menos 30 cm. en relación con la cota de referencia . En la edificación aislada, es la planta que tiene su suelo entre los 0. 30 m. por encima o debajo de la rasante del terreno.

- Planta de Piso: está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

- Bajo cubierta: es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

5. 7. 5. Planta Áticos

Entendemos por ático un cuerpo añadido a la edificación , situado en el nivel más alto, retanqueado de su línea de fachada o embebido en la cubierta.

Para que la planta ático sea considerada habitable debe cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad descritas en estas Normas Subsidiarias, especialmente en lo referido a condiciones de ventilación y altura mínima. En el caso de tratarse la planta ático como un espacio abuhardillado las piezas habitables deberán cumplir las condiciones mínimas de altura en el 75% de su superficie.

Todas las plantas áticos habitables computarán a efectos de edificabilidad.

Se permiten áticos con destino a uso residencial en las zonas indicadas en los planos con las siguientes limitaciones:

- La línea que define el frente de fachada de la planta ático, estará retranqueada 4 m respecto a la línea de fachada principal.

- La superficie máxima de ocupación en planta no superará el 70% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente inferior.

- Respetará la condiciones de altura establecidas en el punto anterior, es decir, deberá quedar en todos sus puntos embebida y bajo el máximo plano inclinado de 45°, sobre la horizontal tomando el vértice de dicho ángulo en el alero, cornisa o parte superior del forjado de la última planta en su unión con las fachadas exteriores o a patio de la edificación.

5. 7. 6. Cubierta de la edificación

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Caso de ser inclinadas tendrán la pendiente que se establezca para la zona de ordenanza.

5. 7. 7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

- Toda construcción que sobrepase la altura máxima de cornisa o alero señalada en el art. 5. 7. 2 , a excepción del casetón para ascensor y escalera, deberá quedar en todos sus puntos embebida y bajo un plano de inclinación máxima de 45°, sobre la horizontal tomando el vértice de dicho ángulo en el alero, cornisa o parte superior del forjado de la última planta en su unión con las fachadas exteriores o a patio de la edificación.

- Entre la altura máxima de cornisa y ocultos bajo la cubierta se podrán situar los espacios abuhardillados, habitables o no, desvanes o doblados, trasteros, depósitos y otras instalaciones auxiliares. En ningún caso podrá sobrepasarse con la edificación la altura de 3,60 m sobre máxima en la línea de fachada.

- Sobre el plano inclinado de la cubierta y por encima de la altura máxima del edificio sólo se permitirán antenas, chimeneas, ocasionalmente remates ornamentales y el casetón para el ascensor y la escalera.

- En ningún caso los paneles de captación de energía solar superarán la altura del edificio definidas por sus cumbreras y torreones, debiendo estar situados bajo el plano inclinado teórico señalado con anterioridad.

- En las cubiertas inclinadas la ventilación de los espacios se realizará mediante huecos dispuestos en su propio plano o mediante mansardas.

- En caso de optarse por una cubierta plana o mixta, no podrán disponerse paramentos verticales a una distancia menor de 4 m. de la alineación exterior y del fondo máximo edificable.

- Estas construcciones formarán parte de los elementos comunes del edificio o se vincularán registralmente a uno o varios de los departamentos que formen parte del edificio.

Se aporta plano anexo aclaratorio de las cubiertas.

5. 7. 8. Pared medianera, línea medianera

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared medianera, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres, entendiendo la medianería como un forma de copropiedad, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5. 7. 9. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

5. 7. 10. Elementos salientes

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las condiciones que se establezcan en cada zona de ordenanza.

5. 7. 11. Entrantes de la línea de fachada

Son elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

5. 7. 12. Patios

Se define como patio, al espacio situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensión y superficie de dichos patios:

- Patios cerrados.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función de la altura H, del patio.

La distancia entre paramentos no será nunca inferior a los 1/3 de la altura H y como mínimo 3 m.

La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior.

5. 7. 13. Acceso

Se entiende por acceso, los huecos de la edificación que permiten el paso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a las viviendas tendrán un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 m.)

Los portones de garajes y corrales, de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,50 m.

En el caso de ser metálicas estas puertas deberán miniarse y pintarse posteriormente.

Su apertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta a la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida.

En las construcciones que además, se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles. Así como el restos e normas y preceptos recogidos en la Orden de 15- 10- 87 sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación y Decreto 39/87 sobre supresión de barreras arquitectónicas (Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente)

Se contemplará las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento normativa de protección contra incendios y en ningún caso el barrido de las aperturas invadirá los espacios públicos.

5. 7. 14. Escaleras

Se entienden por tales, los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0. 90 m. en viviendas unifamiliares y 1 m. en colectivas y 1,20 en edificios públicos y de uso público, debiendo cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

Se admitirá la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales, siempre que la superficie de estos sea igual o superior en 2/3 partes a la superficie de la escalera y que se disponga de un ojo de escalera en el que se pueda inscribir un circulo de un metro (1 m.) de diámetro.

Las escaleras no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo preverse un vestíbulo de independencia, dotados de puertas cortafuego (RF60)

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$2t + h = 64+/- 1$ cm. $t_{max.} = 18.5$ cm. $h_{min.} = 27$ cm.

Siendo «h» la dimensión de la huella en centímetros y «t» la altura de la tabica en centímetros.

5. 7. 15. Cerramientos exteriores

Se entiende como tales, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

A) Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc. , deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso se atendrán lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.

B) Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

C) Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1) - Los cierres de parcela con el espacio público tendrán el cerramiento opaco máximo y tratamiento que se establezca para cada una de las zonas de ordenanza.

2) - Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados o vallados que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.

3) - En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, cuidarán su aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

4) - Se prohíben expresamente materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, puntas, espinas, etc. a excepción de aquellas instalaciones en S. N. U. en que esté justificada su colocación.

5. 7. 16. Humedades e impermeabilización

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0. 50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

5. 7. 17. Normativa de rango superior

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación, Normas Tecnológica de la edificación y restante normativa que les sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

Capítulo 6. Normas generales de urbanización.

Artículo 6. 1. Ámbito de aplicación.

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten, hasta la entrada en vigor de la ordenanza municipal que regule pormenorizadamento las mismas.

En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos.

Artículo 6. 2. Red viaria en suelo urbano o urbanizable.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos,

de forma separativa, o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos elementos exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6. 2. 1. Materiales y tratamiento de la urbanización

A. Sendas públicas para peatones. Viario peatonal.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles bruscos, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 5%, con una pendiente longitudinal menor del 11%. Cuando se sobrepase este último valor, se podrán establecer escalinatas en tramos que tendrán rellanos cada 1. 5 m. la altura máxima de la contrahuella será de 0. 18 m.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbederos.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.

- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.

- Reducido coste de mantenimiento.

- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito o piedras naturales.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia así como los vehículos de carga y descarga de residentes.

B. Calles de coexistencia.

Se tratan de forma diferenciada pero sin variaciones físicas notables: el área de movimiento del vehículo y la del peatón.

Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para la pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Tienen el carácter de calles de coexistencia todas las que forman el viario del núcleo urbano a excepción de las señaladas en los apartados A y C.

Se deberán atender en todo caso las disposiciones de las leyes:

- Ley 5/95 de 7 de Abril de Condiciones de Habitabilidad y de Promoción de la Accesibilidad General.

- Orden de 15 de Octubre 1991 de la Consejería de Política Territorial, O. Públicas y M. A. , sobre accesibilidad a espacios públicos y edificación.

C. Calles con separación de tránsito o de reparto.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre la calzada y la acera no será mayor 0. 17 m. , salvo en casos excepcionales.

En ambos casos el pavimento de la acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

En todo caso, el trazado de la calzada será de ancho mínimo necesario.

El pavimento de las acera será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 m. diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1. 2 m. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito: calzada y acera, se situarán en el mismo plano.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.

Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximo, prohibiéndose expresamente la utilización de pozos filtrantes.

Se deberán atender en todo caso las disposiciones de las leyes:

- Ley 5/95 de 7 de Abril de Condiciones de Habitabilidad y de Promoción de la Accesibilidad General.

- Orden de 15 de Octubre 1991 de la Consejería de Política Territorial, O. Públicas y M. A. , sobre accesibilidad a espacios públicos y edificación.

6. 2. 2. Vados permanentes

Los vados autorizados en la calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

6. 2. 3. Canalizaciones de infraestructuras

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y los espacios libres.

6. 2. 4. Alumbrado público

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal sujeto a las fachadas o mediante farolas en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Las farolas se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiéndose una altura libre mínima de 3,00 m. entre el pavimento y la luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición a los proyectos de urbanización que se realicen.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los técnicos del Ayuntamiento.

La colocación de luminarias en la vía pública deberá cumplir las disposiciones señaladas en las Leyes:

- Ley 5/95 de 7 de Abril de Condiciones de Habitabilidad y de Promoción de la Accesibilidad General.

- Orden de 15 de Octubre 1991 de la Consejería de Política Territorial, O. Públicas y M. A. , sobre accesibilidad a espacios públicos y edificación.

6. 2. 5. Alcorques

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañaran de alineaciones generales plantados en alcorques construidos con este fin o en área terrizas continuas. La anchura mínima de libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de 1,50 m.

Artículo 6. 3. Espacios libres.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

6. 3. 1. Alineaciones

Las alineaciones vendrán marcadas en los planos de ordenación o bien señaladas en las Ordenanzas de Edificación específicas de cada zona.

6. 3. 2. Topografía

Se mantendrá sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

6. 3. 3. Materiales y tratamiento de la urbanización

A. Plazas.

Son aquellos espacios libres interiores a la ciudad de tratamiento combinado de pavimento duro y blando, aterrado, ajardinado y arbolado.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporaciones de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distinta de las existentes.

B. Parques y jardines.

Son aquellos espacios libres, generalmente de carácter periférico con un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas áreas estanciales, que se realizarán con materiales similares a los señalados en el apartamento anterior.

C. Espacios libres anejos a viario.

Constituyen bandas ajardinadas y arboladas de tratamiento blando, diferenciadas del viario, de paseo y estancia.

Podrán combinar el tratamiento blando, con áreas de pavimento más duro y pequeñas tiras de aparcamiento separadas por arbolado.

D. Espacios libres deportivos.

Son espacios libres de tratamiento similar al de los parques y jardines pero con una tolerancia en el tratamiento del pavimento y edificaciones derivadas de la necesidad de albergar instalaciones deportivas.

Su edificabilidad será la necesaria para la instalación que alberguen, en todo caso tomará como referencia orientativa las condiciones de volumen y composición de las zonas de ordenanza correspondiente.

6. 3. 4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas y zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de no disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de 1 m^3. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m^2. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6. 3. 5. Dotaciones y servicios

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

6. 3. 6. Infraestructuras

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el articulo 6. 4. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

6. 3. 7. Protección

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar alguno de los ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser inmediatamente repuesta.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a las que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

Artículo 6. 4. Bases de calculo para las redes

6. 4. 1. Alumbrado

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido y de vapor de sodio de alta presión.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen el buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

6. 4. 2. Suministro de energía

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL

Núm. Acometidas conectadas	Coeficientes de simultaneidad.
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70
8	0,65

SECTOR AGROPECUARIO

Núm. Acometidas conectadas	Coeficientes de simultaneidad.
1- 2	1
3- 4	0,95
5- 6	0,90
7- 8	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizarán subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados etc.

6. 4. 3. Abastecimiento de agua potable

Cuando el suministro domiciliario de agua no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización de la Dirección General de Sanidad, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como el compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de forma que cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1. 982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1. 979, de 16 de Marzo)

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquel.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m^3. , se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m^3. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter público.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m^3/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros por hab/día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

6. 4. 4. Red de Agua

La previsión del suministro de agua potable a Archena se hace a través de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, donde es captada del Canal General del Taibilla, siendo posteriormente trasvasada a los depósitos reguladores, situados dos de 3. 000 m^3. de capacidad total en El Ope y otro de 400 m^3. en La Algaida; estando el suministro está asegurado en cuanto a caudal, regularidad y calidad.

La red de distribución urbana se hará en lo posible mallada, y se recomienda la utilización de tubos de fundición.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo a fin de una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

6. 4. 5. Red de evacuación

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm. hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado, nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimiento de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua de la tubería será de 3 m/seg. , pudiendo admitirse hasta 6 m/seg en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg. , a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales. La red estará formada por tubos de hormigón vibroprensado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrá utilizarse el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancadas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para el abastecimiento y saneamiento (MOPTMA) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. . Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m. , siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,50 m. , recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE- 40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena etc.)

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

Capítulo 7. Normas generales de protección.

Artículo 7. 1. Alcance y contenido.

7. 1. 1. Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

7. 1. 2. Si bien toda la normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medio- ambiental, ecológico y de los niveles de confort.

- B. Protección paisajística y de la escena urbana.

7. 1. 3. Responsabilidades

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre si para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

Artículo 7. 2. Protección medioambiental.

7. 2. 1. Protección del Medio Ambiente

Estas Normas regulan de forma general y para totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Será de especial cumplimiento lo dispuesto en la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente en la Región de Murcia, y la Ley 4/1992 de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras)

- Vertidos líquidos (aguas residuales)

- Vertidos gaseosos.

- Contaminación acústica y vibratoria.

- Protección contra incendios.

- Desarrollo de actividades diversas.

Las industrias y actividades ya implantadas en los sectores objeto de revisión deberán adecuarse a la normativa ambiental vigente.

Las nuevas actividades o industrias que se implanten en los sectores de uso industrial deberán obtener, con carácter de su actividad.

La normativa de edificación, que dicten las respectivas Administraciones públicas, deberá contener específicamente la regulación de los requisitos técnicos de diseño y ejecución que faciliten la recogida domiciliaria de residuos de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/1998 de 21 de abril, de residuos.

7. 2. 2. Vertidos sólidos (basuras)

A. Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

A. 1. - Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc. , pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la Ordenanza Municipal correspondiente.

Se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, prohibiéndose el vertido de estos materiales en las laderas.

Será obligatorio la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental.

A. 2. - Depósitos de chatarra, vehículos y análogos.

Se situarán en lugares donde no afecten al paisaje , no deben ser perceptible desde las vías de acceso a los núcleos de población. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y deberán rodearse de pantallas protectoras arbóreas.

Será obligatorio la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental

A. 3. - Residuos orgánicos.

Aquellos procedentes actividades orgánicas que no contienen tierras ni escombros y en general, no son tóxicos o biopeligrosos, ni proceden del limpiado de fosas sépticas. Se consideran por tanto excluidas de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B. - Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en especial la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente en la Región de Murcia, Planes Sectoriales, Ley 42/1. 975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de Junio que lo modifica.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para un vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1. 986 de 14 de Mayo.

7. 2. 3. Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente en la Región de Murcia, y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1. 980. Cumpliéndose además lo dispuesto en las Normas para adecuación a la C. E. E. de vertidos de aguas residuales (Orden 12- 11- 87 M. O. P. U.)

Se vigilará especialmente la instalación de actividades insalubres o nocivas, así como vertidos que supongan un riesgo de contaminación o alteración de las condiciones de potabilidad del agua de suministro o de las condiciones higiénico- sanitarias de las aguas destinadas a los baños del balneario.

Las estaciones depuradoras se situarán como mínimo a una distancia de 0,5 Km. del núcleo habitado más próximo, las condiciones mínimas exigibles al proyecto y ejecución de instalaciones de depuración de aguas residuales será las contempladas en la Norma NTE- ISD/1. 974.

Se prohíbe el vertido de aguas residuales a pozos negros, autorizándose excepcionalmente el vertido a fosas sépticas en edificaciones aisladas.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido a al red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de las determinaciones contenidas en la Ordenanza Municipal, correspondiente.

En suelo Urbanizable industrial deberá asegurarse el cumplimiento del Decreto 16/1999 de 22 de abril sobre vertidos de aguas industriales.

7. 2. 4. Vertidos gaseosos

Quedan prohibidas todas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido en el Decreto 833/1. 975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y el posterior desarrollo, en la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente en la Región de Murcia, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1. 976 y en las ordenanzas municipales.

7. 2. 5. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 48/98 de 30 de julio sobre Protección del Medio Ambiente y Ruido en la Región de Murcia; la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente en la Región de Murcia; la Norma básica de la edificación NBE- CA- 88 y las Normas Técnicas y Reglamentos de la seguridad y la higiene en el trabajo.

Locales con instalación reproductora (y/o amplificadores) de música.

Cualquier local o instalación en el que se disponga uno o varios aparatos reproductores (y/o amplificadores) de música , capaces de ofrecer un nivel sonoro superior a 65 dBA (Leq 60 seg.) es decir niveles de presión acústica superiores a los niveles habituales de la música ambiental, deberá situarse respecto a otro local similar ya existente, a la siguiente distancia mínima:

- No inferior a 150 metros lineales medidos en cualquier dirección horizontal, recta o quebrada , dentro de las vías públicas; existentes o previstas por las Normas Subsidiarias.

- No inferior a 50 metros medidos en cualquier dirección sea horizontal o no, dentro y fuera de las vías públicas ; es decir cualquier local de nueva apertura debe quedar fuera del perímetro, en planta, determinado por un círculo de radio 50 m tomando como centro del mismo, el punto medio de la fachada .

Lo expuesto anteriormente se regulará mediante una Orden Municipal a tal efecto, quedando sin vigor este apartado en el momento de la publicación de la misma, sin la necesidad de para ello proceder a realizar una Modificación Puntual de estas Normas Subsidiarias.

7. 2. 6. Protección contra incendios

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la edificación NBE- CPI y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

- Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25- 9- 79.

- Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S. S., de 24- 10- 79.

- Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado, de 11 de Mayo de 1984.

7. 2. 7. Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

- Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/ 1. 982.

- Reglamento de Espectáculos Taurinos. Real Decreto 176/1992

Artículo 7. 3. Protección paisajística y de la escena urbana.

7. 3. 1. Protección del perfil del núcleo

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que forman la fachada de este. Así mismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral del núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Deberán realizarse la integración arquitectónica y cromática de la edificaciones industriales, comerciales y residenciales con las existentes, al objeto de favorecer la integración paisajística de la zona.

7. 3. 2. Hallazgos de interés

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

1. Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo, debiéndose comunicarse a la Administración competente.

2. En el caso de que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será necesaria licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento Estatal o Comunitario correspondiente.

4. Serán objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que se puedan presumir hallazgos de interés.

7. 3. 3. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

A. Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

B. Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

C. Protección de plantaciones y masas forestales.

D. Protección de caminos de huerta, sendas, veredas etc.

7. 3. 4. Conservación de los espacios libres

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cargo su conservación con cargo a la propiedad.

7. 3. 5. Cierres de parcela, cercas y vallados

Los cerramientos de parcela se atendrán a lo establecido en cada zona de ordenanza de S. U. ; S. Uble. y cada categoría de S. N. U.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo. A tal efecto, el Ayuntamiento notificará al propietario afectado, de esta obligación.

7. 3. 6. Supresión de barreras físicas

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de por minusválidos, ancianos, coches de ni o, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos, rampas de acceso a edificios o por las vías públicas. Atendiendo en todo caso a lo dispuesto en el

Real Decreto RD 556/89 de 19- 5- 89, del M. O. P. U. sobre condiciones mínimas de accesibilidad a edificios y a la Orden de 15- 10- 91 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad a espacios públicos y edificación y Decreto 39/87, de 4 de Junio sobre supresión de barreras arquitectónicas de la misma consejería.

7. 3. 7. Señalización del tráfico

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificaciones de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pintura sobre pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7. 3. 8. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. A tal efecto, el Ayuntamiento promoverá un convenio con la compañía suministradora de cara a establecer un plan de etapas para la soterramiento de las redes.

En los edificios de nueva planta así como en los afectados por algún grado de protección no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiéndose realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se atenderá a lo establecido en la Norma 6. 4. 1.

7. 3. 9. Obras de urbanización para la mejora de la escena y ambiente urbano

El Ayuntamiento podrá declarar de Urbanización Especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7. 3. 10. Servidumbres urbanas

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 que deberán cumplir las «Condiciones de Protección» y las «Estéticas y compositivas» de cada caso.

7. 3. 11. Mobiliario urbano

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado etc. , puntos de venta: kioscos, puestos; estatuas, fuentes, parterres, etc. Que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios de interés histórico o cultural.

7. 3. 12. Anuncios publicitarios

La Publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en la «Condiciones Generales de Volumen».

Se prohíbe expresamente:

A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese temporalmente.

B. La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o consideradas de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en el que se ubiquen, permitiéndose únicamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2. Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.

Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parque público, isletas de tráfico, excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público, como farmacias etc.

3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o rehabilitación; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos de la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedará desde la entrada en vigor de las mismas «Fuera de Ordenación» y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la supresión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como: elecciones a cargos públicos, fiestas, ferias, exposiciones y manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

Artículo 7. 4. Atenuación de impactos negativos.

Los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con estas Normas. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

La obligatoriedad de realizar estas obras de eliminación de impactos se exigirá cuando las obra solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los mencionados impactos negativos.

A continuación se reseñan los tipos de obra genérica y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

- A. Las operaciones de demolición y nueva planta conllevarán la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente.

- B. Las operaciones de reforma intensa, reestructuración, consolidación general, recuperación; implicarán la eliminación de todos los elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, etc.)

- C. Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.

- D. Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones traerán consigo la eliminación de materiales, texturas y colores improcedentes.

- E. Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.

- F. El saneamiento estructural o atirantado parcial de la estructura de la cubierta conllevará además de lo dispuesto en el apartado E, la eliminación de inclinaciones excesivas faldones partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

En el Plano de Protección del Patrimonio de señalarán los edificios y situaciones en mayor medida disacorde con la ordenación.

Artículo 7. 5. Red viaria en suelo no urbanizable.

En atención a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, en cuanto a las condiciones de uso para los terrenos próximos a las carreteras de la Red de Interés General del Estado (R. I. G. E.), y a la Ley 9/1. 990, de 27 de Agosto de Carreteras de la Región de Murcia; se tomará como, se establecen en las carreteras las siguientes zonas:

- Zona de Dominio Público, donde sólo se pueden realizar obras, previa autorización del Ministerio de Fomento o de la Consejería de Política Territorial y de Obras Públicas en carreteras regionales. Cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

- Zona de Servidumbre, en la cual no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del Ministerio de Fomento, que podrá utilizar o permitir la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. En el caso de Carreteras Regionales la Ley 9/1990 de Carreteras de la Región de Murcia se utiliza el término:

- Zona de Protección, análoga en todo a la zona de Servidumbre, salvo que el Organismo que otorga las pertinentes autorizaciones será la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas.

- Zona de Afección, para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatado su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento del volumen de la construcción y sin que el incremento del valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

7. 5. 1. Autopista, Autovías y Vías Rápidas

En autopistas, autovías y vías rápidas, según lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, en cuanto a las condiciones de uso para los terrenos próximos a las carreteras de la Red de Interés General del Estado (R. I. G. E.), de se tomará como:

Zona de Dominio Público, son los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros, medidas desde la arista exterior de la explanación.

Zona de Servidumbre, son dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación situadas a 25 metros de estas.

Zona de afección, son dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación situadas a una distancia de 100 metros de estas.

Línea límite de edificación; 50 m. desde la arista exterior de la explanación. Excepto en variantes o carreteras de circunvalación donde el límite de la edificación se amplia hasta los 100 m.

Límite de los cerramientos, vallados y lindes; 8m. desde la arista de la explanación.

7. 5. 2. Carreteras Estatales.

Los márgenes de Carreteras Estatales, según lo determinado en la Ley 25/1988 de 29 de Julio, son los siguientes:

Zona de Dominio Público, son los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros, medidas desde la arista exterior de la explanación.

Zona de Servidumbre, son dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación situadas a 8 metros de estas.

Zona de afección, son dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación situadas a una distancia de 50 metros de estas.

Línea límite de edificación; 25 m. desde la arista exterior de la explanación.

Límite de los cerramientos, vallados y lindes; 3m. desde la arista de la explanación.

7. 5. 3. Carreteras Regionales

Los márgenes de Carreteras Regionales, según lo determinado en la Ley 9/1. 990 de 27 de Agosto, de Carreteras de la Región de Murcia, serán los siguientes:

Zona de Dominio Público, son los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros, medidas desde la arista exterior de la explanación.

Zona de Protección, son dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación situadas a 30 metros de estas.

Línea límite de edificación; 25 m. desde la arista exterior de la explanación, en carreteras del primer y segundo nivel, y 18 m. en las restantes. Excepto en las variantes de las carreteras de circunvalación en las que el límite de la edificación se sitúa a 100 m.

7. 5. 4. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino. Justificadamente y si las necesidades de la explotación así lo exigiese, se podrán ampliar los caminos de huerta existentes en el término.

Se recomiendan como condiciones mínimas de tratamiento para la apertura de nuevos caminos o adecuación de los existentes, las siguientes:

Condiciones mínimas de tratamiento de caminos en el suelo no urbanizable:

Ancho de pista afecta, 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1. 5 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m. o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro etc.)

Se deberá justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

Capítulo 8. Régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 8. 1. Ámbito de aplicación y categorías.

8. 1. 1. Clasificación del Suelo No Urbanizable

1. Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

La delimitación de Unidades Ambientales que refleja el Plano de Clasificación del Suelo del territorio municipal, tiene por objeto la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ecológico, económico o paisajístico. Estas Unidades han de permitir en esta etapa la clasificación urbanística del suelo en función del grado de protección necesario para preservar o incrementar sus valores intrínsecos.

2. Su delimitación viene representada en el plano de Clasificación del Suelo.

8. 1. 2. Categorías en Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable se divide en dos categorías en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos que son:

1. Suelo No Urbanizable Protegido, N. U. P. , con dos áreas diferenciadas:

- Zonas de Interés Ecológico- Paisajístico . N. U. P. - EP

- Zonas de interés agrícola; Huerta y cultivos de regadío. N. U. P. - A

- 2. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, N. U. E. P. con una área.

- Márgenes de protección de zonas húmedas, cauces y embalses. N. U. E. P. - C

8. 1. 3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa Legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico y declaración de Bienes de Interés Cultural (B. I. C.), medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y Normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 8. 3.

8. 1. 4. Superposición de protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

8. 1. 5. Actuaciones especiales en Suelo No Urbanizable

En Suelo No Urbanizable, y con independencia de la categoría de suelo de que se trate, se proponen operaciones especiales relativas al acondicionamiento del medio natural.

8. 1. 6. Infraestructuras territoriales

1. En el Plano de Clasificación del Suelo, se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

2. Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en estas Normas para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

3. Cuando la obra se promueva por un Organo Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

Artículo 8. 2. Régimen jurídico del suelo no urbanizable.

8. 2. 1. Conceptos

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre este impongan estas Normas no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva.

8. 2. 2. Actos sujetos a licencia

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en estas Normas está sujete a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal previa autorización del Organismo competente de la Comunidad Autónoma, las descritas en la Legislación Sectorial Vigente, y en especial las parcelaciones y construcciones que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos respectivamente.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

8. 2. 3. Normas concurrentes

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

8. 2. 4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística

A. Tramitación de la autorización.

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá al Órgano Competente, acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso al Órgano Competente en esta materia.

Si se trata de una instalación de utilidad pública e interés social, el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto a la utilidad pública e interés social de la instalación para el municipio.

B. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación de solicitud mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fijadas por la legislación aplicable así como las específicas de las presentes Normas Subsidiarias, que comprende los siguientes extremos:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que desarrolla o se proyecte desarrollar en la finca.

- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalaciones de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores, y materiales a emplear en

cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de esta, recomendándose la utilización del plano 1:5. 000 de Clasificación del Suelo de estas normas.

4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5000. De no ser este plano de el catastro de rústica como documentación complementaria.

5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

C. Con carácter particular:

1. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3. Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios de la Norma 8. 6.

4. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con alguna infraestructura, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha infraestructura marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua o la de Política Territorial y Obras Publicas, podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D. Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Artículo 8. 3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento

8. 3. 1. Desarrollo por Planes Especiales

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los arts. 17- 24 del TRLS/76 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructura básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

8. 3. 2. Determinaciones

Dichos Plan Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

Artículo 8. 4. Estudios de impacto ambiental y microlocalización

8. 4. 1. Oportunidad

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesario estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1.302/1986 de 28 de Junio, de evaluación de impacto ambiental

(Directrices C. E. E.) , así como la Ley de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

En los sectores de suelo urbanizable no sectorizado con uso industrial, el planeamiento de desarrollo deberá someterse al trámite de Estudio de Impacto Ambiental. En el caso sector urbanizable de El Ope, deberá ser informado previamente por la Dirección General del Medio Natural.

8. 4. 2. Fines

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse por las alteraciones en el medio natural causados por una o varias de las siguientes cuestiones:

- La situación de la instalación en el medio.

- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

- El tránsito de vehículos.

- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.

- El uso impropio del medio natural.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

8. 4. 3. Método

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO.

En donde se definirá el estado previo a la operación, en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental, como de tipo social, urbano, económico, etc.

2. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. Donde se efectúa un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3. ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4. VALORACIÓN DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5. MEDIDAS CORRECTORAS. Se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a modificaciones del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Política Territorial o a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua.

8. 4. 4. Resolución.

A la vista de dicho Estudio, el órgano administrativo competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

Artículo 8. 5. Segregaciones rústicas.

8. 5. 1. Concepto de Segregación

En los artículos siguientes hablaremos de segregaciones rústicas, evitando en todo momento la utilización del término «parcelación» dado el carácter inherentemente ligado al ámbito urbano, con que aparece en el textos jurídicos urbanísticos. Nos referiremos así, a efectos de esta normativa, a todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

8. 5. 2. Carácter rústico

En el Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse segregaciones rústicas (art. 20. 2 LS/98) No se podrá efectuar ninguna parcelación rústica que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

Unidad mínima de cultivo

Terrenos de secano	20. 000 m^2.
Terrenos de huerta o regadío	2. 000 m^2.

No obstante, toda parcelación rústica es un acto sujeto a licencia municipal, cuya tramitación se detalla en el Artículo 8. 5. 5. y siguientes de estas Normas. El Ayuntamiento podrá exigir informe favorable de la Consejería de Agricultura.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entra en riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el art. 8. 6.

Cualquier parcelación que infrinja lo dispuesto en la citada Ley 12/1. 986, será nula de pleno derecho.

8. 5. 3. Prevención de las parcelaciones urbanísticas

Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos, una de las siguientes manifestaciones:

1. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate.

2. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.

3. Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.

4. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

5. Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.

6. Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

8. 5. 4. Licencia Municipal y Autorización Urbanística Previa

Las segregaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberán ser antes informadas por el Consejo Asesor Regional de Urbanismo de Murcia, previo informe favorable de la Consejería de M. A. , Agricultura y Agua, e informe del Ayuntamiento.

Para obtener la autorización urbanística y la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento que remitirá el expediente a la Consejería de Política Territorial (Consejo Asesor Regional de Urbanismo), acompañado del informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería.

8. 5. 5. Documentación de la solicitud de autorización

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Legislación aplicables, así como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, donde se deberá recoger:

- Objetivos de la segregación.

- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, sus superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del 1:5. 000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada 1:2. 000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4. De estimarse necesario por el Ayuntamiento o por la Consejería pertinente, se podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslindes de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en que conste propietario, superficies y linderos.

8. 5. 6. Edificaciones existentes

No se podrá autorizar una segregación o división rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad, resultasen fuera de ordenación en aplicación de las previsiones de estas Normas.

8. 5. 7. Licencia y autorizaciones anteriores

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaran incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

8. 5. 8. Protección del dominio público

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino, carretera, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que previamente a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento

de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

8. 5. 9. Expropiaciones

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Artículo 8. 6. Núcleo de población existentes en entorno rural (NR)

8. 6. 1. Concepto

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de áreas urbanas consolidadas.

8. 6. 2. Núcleos Rurales Existentes

En el Término Municipal de Archena se delimitan los siguientes núcleos rurales:

1. La Mayoraja.

2. El Churra.

3. Torre del Junco.

8. 6. 3. Riesgo de formación de núcleo de población

1. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

1. Cuando se de alguna de las condiciones establecidas en el art. 8. 5. 3. sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

2. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

Artículo 8. 7. Régimen de usos.

8. 7. 1. Usos principales del Suelo No Urbanizable

Son los siguientes:

- Uso agropecuario.

- Actividades extractivas.

8. 7. 2. Usos compatibles en Suelo No Urbanizable

- Las dotaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública y/o interés social.

A. El ocio ligado al medio natural, instalaciones deportivas, recreativas o turísticas no residenciales.

B. La industrial que por su carácter peligroso no pueda ser enclavada en medio urbano.

C. La vivienda unifamiliar, cuando esté vinculada a usos admisibles.

- Los usos vinculados a las obras públicas.

8. 7. 3. Son Usos Prohibidos todos los demás.

8. 7. 4. Estas Normas establecen los usos admisibles en cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 8. 8. Regulación particularizada de los usos.

8. 8. 1. Uso agropecuario

Comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad agrícola y ganadera, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, la explotación maderera, incluyendo las labores de limpieza y entresaca de masa forestales, la eliminación de árboles enfermos en orden al mantenimiento de la cubierta forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.

Las actividades vinculadas a la explotación como:

- Instalaciones anejas a la explotación, como almacenes de productos y maquinaria, cuadras y establos.

- Obras e instalaciones para la primera transformación de los productos como aserraderos, secaderos, así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en que se emplacen.

- Obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación.

8. 8. 2. Las actividades extractivas

Comprenden:

- Las canteras.

- La extracción de arenas o áridos.

- Las instalaciones anejas a la explotación, como instalaciones y edificaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad.

El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, los siguientes aspectos:

- Ámbito de la actuación reflejado en un plano cartográfico oficial.

- Clases de recursos a obtener y uso de los productos.

- Compromisos de que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

8. 8. 3. Dotaciones e instalaciones declaradas de Utilidad Pública o Interés Social

- Son aquellas que disponen de una declaración formal de Utilidad Pública o Interés Social y deba

emplazarse en esta clase de suelo. Artículos. 20. 1 LS/98; art. 85. 1 TRLS/76.

- Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de utilidad pública o interés social.

A. Actividades de ocio, deportiva, recreativas o turísticas.

Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el núcleo urbano, caracterizadas por la necesidad o consecuencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

- De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren adaptación del medio y la capa vegetal, exceptuando su limpieza y desbroce,. con obras e instalaciones fácilmente desmontables y destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza.

- De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. Son tales como: Campamentos Turísticos (Campings), áreas de acampada y sus instalaciones o campos deportivos.

Para la implantación de Campamentos Turísticos se exigirá la elaboración de un proyecto con las siguientes condiciones:

1. El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El ámbito será definido con planos topográficos y de límites físicos (caminos, cauces, etc.)

2. El proyecto definirá la parcela edificable y las condiciones de la edificación y la edificabilidad neta, y se atendrá a lo dispuesto en la Orden del 28/1. 966 (B. O. E. 18- 1- 71) y a lo que disponga la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Las edificaciones nunca tendrán una altura mayor de 7. 5 m. y los aparcamientos de la instalación se situarán dentro de la parcela.

3. La Documentación contendrá:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.

- Estudio del impacto sobre el medio físico.

- Estudio del impacto sobre la red de infraestructuras básicas.

- Sistema de depuración y vertidos.

- Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando por la conservación de caminos y cauces.

- Tratamiento de la edificación a nivel de anteproyecto.

- Programación y fases.

- Gestión del proyecto.

B. Vivienda unifamiliar

Se permitirá la edificación de viviendas familiares aisladas en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

8. 8. 4. - Actividades sometidas a evaluación de Impacto Medioambiental.

Son aquellas que recoge el anexo I de la Ley 1/95 de protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, y en particular los que a continuación se relacionan, como actividades admitidas en Suelo No Urbanizable por no ser posible su instalación en Polígonos industriales, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse a una distancia superior a 2 Km. de cualquier núcleo de población.

B. 1. Instalaciones Ganaderas.

B. 2. Mataderos.

B. 3. Plantas de transformación de energía solar o eólica.

B. 4. Fabricación, almacenamiento y manipulación de productos explosivos.

B. 5. Fabricación de aglomerados asfálticos.

B. 6. Fabricación de Vidrios.

B. 7. Fabricación de pasta de papel.

B. 8. Industria de fibras textiles, tintado y fabricación de fibras artificiales.

B. 9. Vertederos, almacenamiento y plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales, tóxicos y peligrosos, agropecuarios y hospitales.

B. 10. Estaciones depuradoras de aguas residuales.

B. 11. Oleoductos, gasoductos y transporte por tuberías de hidro carburos y productos químicos.

B. 12. Líneas de transporte de energía eléctrica de alta tensión.

B. 13. Construcción de autopistas, autovías, carreteras, y otras vías de tránsito, así como variantes de población y desdoblamientos.

B. 14. Construcción de ferrocarriles, tranvías, metros, funiculares y teleféricos.

B. 15. Presas y embalses de riego con capacidad superior a 50. 000 m3.

B. 16. Campos de Golf.

B. 17. Plantas desalinizadoras de aguas.

B. 18. Instalación para la explotación y envasado de aguas de manantial.

8. 8. 5. Usos vinculados a las obras públicas:

Comprenden todas las actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

- Instalaciones provisionales para la instalación de la obra pública.

- Instalaciones al servicio de la carretera: estaciones de servicio, puestos de socorro, básculas de pesaje etc.

- Instalaciones de infraestructuras urbanas básicas.

- Sistemas de comunicación de carácter general.

Las primeras se consideran a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán las instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Sólo se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

Artículo 8. 9. Condiciones de la edificación.

Para este tipo de suelo se establece una parcela mínima de acuerdo con la legislación urbanística vigente de rango superior, a excepción de las casetas para aperos. Sin perjuicio del Régimen Transitorio Especial recogido en el Artículo 8. 10 de estas Normas.

8. 9. 1. Edificaciones vinculadas a usos agropecuarios

1. Casetas para el almacenamiento de aperos.

- Su superficie no superará los 20 m^2. por parcela, no pudiéndose compartimentar su interior, para todas aquellas parcelas mayores o iguales a 1. 000 m^2.

- Su altura máxima será la necesaria para dar cabida a la maquinaria que se utilice habitualmente en el tipo de cultivo. Tomándose como valor máximo 6,5 m. (una planta)

- Se separarán un mínimo de 4m. a los linderos y 8 m. del eje del camino.

- Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

2. Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas.

- Su superficie no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

- Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.

- Resolverán el aparcamiento de vehículos.

3. Establos, granjas.

- Su altura máxima será la mínima imprescindible para la instalación.

- Se separarán un mínimo de 15 m. de todos los linderos. La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

- Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

4. Edificio o agrupaciones anexos a explotación agraria.

Entendemos como tales el edificio o agrupaciones de estos que estén situados dentro de una explotación agropecuaria y formen parte escrituralmente de esta. Aquí se incluyen las viviendas ligadas al uso agropecuario en aquellas zonas donde este uso esté permitido.

Deben cumplir las siguientes condiciones:

- Constituir y formar parte de una única explotación.

- Deberá contar con los siguientes servicios:

1. Camino de acceso en buenas condiciones.

2. Agua potable.

3. Saneamiento, absorción y eliminación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

4. Suministro eléctrico (de la red general o autónomo) si se trata de vivienda permanente.

- La edificación o edificaciones deberán ser aisladas y situarse del siguiente modo:

1. A una distancia mínima de 3 m. de todos los linderos.

2. A una distancia mínima de 5 m. de alguno de los linderos laterales.

3. A una distancia máxima de 8 m. del borde de la arista de explanación del camino, excepto cuando les sean de aplicación la legislación de carreteras, donde se respetarán las distancias indicadas en el art. 7. 5.

La edificación o edificaciones tendrán una altura máxima de 7,5 m. (dos plantas); La tipología estará adaptada a las populares de la zona y los materiales serán los tradicionales: Piedra natural, ladrillo tradicional, muros encalados, cubiertas de teja cerámica de color rojizo terroso.

8. 9. 2. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas

- La superficie máxima edificable será del 10% de la superficie total de la parcela.

- Su altura máxima será de 9 m. y 2 plantas.

- El entorno se tratara con arbolado autóctono.

- En todo caso se deberá justificar la necesidad de las edificaciones.

8. 9. 3. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de Utilidad Pública e Interés Social

La edificación vinculada a instalaciones declaradas de utilidad pública e interés social cumplirán los requisitos señalados a continuación:

A. Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas

En el primero de los tipos de estas instalaciones señalados en el artículo 8. 8. 3. A. no se permitirá edificación permanente alguna.

En el segundo se establecen las siguientes condiciones:

- La edificabilidad máxima será de 0,05 m^2/m^2.

- La separación a linderos 15 m.

- La altura máxima será de 9 m. y 2 plantas.

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2, edificados.

- La edificación se situará en el lugar donde se provoque el mínimo impacto paisajístico.

B. Edificaciones vinculadas a industrias peligrosas

Se regirán por lo establecido para las edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

C. Vivienda unifamiliar

- La superficie máxima será del 0,04 m^2/m^2 de la superficie de la finca.

- La separación a linderos 5 m.

- La altura máxima será de II plantas, 7 m.

8. 9. 4. Edificaciones vinculadas a obras públicas

- El retranqueo mínimo a todos los linderos será de 4 m.

- La altura máxima será de 4,50 m. (una planta)

8. 9. 5. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos

1. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Política Territorial y de la Consejería de Medio Ambiente, solicitar al promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

2. Construcciones existentes.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca en tanto no se subsane.

- Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el Capítulo 7. Normas Generales de Protección.

3. Cerramientos de fincas.

La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso ciento cuarenta centímetros de altura.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquarse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión natural o el arrastre de tierras.

Cualquier otro tipo de cerramiento especial requerirá autorización expresa de la Consejería de Agricultura, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

4. Condiciones estéticas.

En aplicación de lo establecido en el art. 138 del TRLS/92 y 73 del TRLS/76, toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior.

Será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

Condiciones específicas. En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos competentes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para la autorización urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Carteles de publicidad. Se regulará por la Ordenanza Municipal sobre Publicidad Exterior, aprobada por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 28 de mayo de 1. 998.

Artículo 8. 10. Disposición transitoria edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable

8. 10. 1. Disposiciones de Inmediata Aplicación

Desde la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, serán de aplicación inmediata y directa sus

disposiciones relativas a los actos de aprovechamiento y uso del Suelo No Urbanizable, así como a la preceptividad de la calificación urbanística previa de los terrenos correspondientes.

8. 10. 2. Otorgamiento de Licencias.

No obstante a lo dispuesto en el artículo anterior, durante la vigencia de estas Normas Subsidiarias podrán otorgarse licencias:

- Para la edificación en terrenos en que esté permitida aquella por el planeamiento anteriormente vigente, Suelo No Urbanizable Común, aún cuando los terrenos no reúnan las dimensiones y características exigidas para integrar unidades aptas para la edificación que se reflejan en la revisión o en la legislación regional, hasta que concluya el plazo para adaptarse a la misma.

- Para la realización de obras de reforma o ampliación en equipamientos comunitarios, establecimientos industriales o dedicados a actividades terciarias preexistentes en los que, incumpliéndose alguno de los requisitos y condiciones previstos por estas Normas Subsidiarias, concurran las siguientes circunstancias:

1. No ser ya susceptible de medida de protección o restablecimiento de la legalidad.

2. No se agrave la situación de fuera de ordenación, retranqueos y altura, siempre que uso sea compatible y se acredite el cumplimiento de la normativa medioambiental.

Capítulo 9. Regulación por categorías.

Artículo 9. 1. Suelo no urbanizable protegido.

9. 1. 1. Definición

Como Suelo No Urbanizable Protegido se han delimitado unidades más o menos completas, definidas como zonas de Interés ecológico- paisajístico, Zonas de cultivo intensivo huerta y regadíos. Los criterios imperantes radican en el elevado valor ecológico de la primera unidad y en el valor económico de la segunda.

9. 1. 2. Áreas consideradas

ZONAS DE INTERÉS ECOLÓGICO- PAISAJÍSTICO.

A) Ámbito.

Estas unidades se extiende por ámbitos dispersos del término municipal, como se observa en el plano de clasificación de suelo. La existencia de ejemplares arbóreos, la variabilidad de los matorrales asociados y la destacable fauna asociada a este hábitat hacen del mismo un ecosistema digno de ser protegido de las posibles degradaciones y alteraciones que surgirán ante una presión antrópica excesiva. Por estas razones, en esta unidad imperan las siguientes determinaciones:

B) Usos permitidos.

- Se permiten exclusivamente aquellos usos vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural. Así se permitirá el uso principal establecidos Uso agropecuario y de espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren adaptación del medio y la capa vegetal, exceptuando su limpieza y desbroce,. con obras e instalaciones fácilmente desmontables y destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza.

C) Usos prohibidos:

Todos los demás y en especial:

- La tala de árboles.

- Las explotaciones para la extracción de áridos.

- Los movimientos de tierras salvo los necesarios para la conservación general del área.

- Los vertidos de cualquier índole.

ZONAS DE INTERÉS AGRÍCOLAS.

A) Ámbito.

El indicado en el Plano de Clasificación de Suelo, a escala 1:5. 000, que acompaña estas Normas. Ocupa la mayor parte del término municipal, siendo la actividad agrícola la predominante.

B) Usos permitidos

Se permiten las explotaciones agropecuarias extensivas dependientes y derivadas del aprovechamiento del terreno y, excepcionalmente, las explotaciones intensivas cuando no supongan perjuicio para el resto de la explotación y se garantice convenientemente la eliminación de residuos sólidos y líquidos.

Sólo se admitirán edificaciones propias de las explotaciones agrarias o ganaderas: establos, cobertizos etc. y excepcionalmente las declaradas de interés social o utilidad pública que hayan de instalarse necesariamente en este tipo de suelo y no sea posible su ubicación en Suelo Urbanizable, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento pecuario de los terrenos circundantes.

C) Usos prohibidos.

Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de uso agrícola por otro de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.

Cualquier construcción que no está directamente vinculada al uso agropecuario.

Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligado por las explotaciones, o por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Política Territorial y la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia o por el acceso a instalaciones de interés social debidamente autorizados.

Se prohíben desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la potencialidad productiva de estas tierras.

Se prohíben específicamente la extracción de áridos aunque propusieran actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

D) Segregaciones o Divisiones.

La unidad mínima de explotación se establece en:

- Para regadío…….. 2. 000 m^2.

Artículo 9. 2. Suelo no urbanizable especialmente protegido.

9. 2. 1. Definición.

El criterio imperante en la delimitación de S. N. U. E. P. radica en la protección de los recursos ecológicos y paisajísticos del territorio, en el caso de cauces y riberas; y el valor patrimonial en el caso de suelos susceptibles de contener yacimientos arqueológicos. Estos, en su conjunto constituyen valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sean por la extensión de sus bosques, por la facilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y entorno de las mismas: embalses y cauces. Por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza de la misma que ofrece esta variabilidad paisajística, lomas y cerros arbolados.

En el caso de solapamiento de alguna de estas unidades ambientales, se aplicarán las Normas y Usos más restrictivos en cada caso.

9. 2. 2. Áreas consideradas

PROTECCIÓN DE MÁRGENES DE ZONAS HÚMEDAS, CAUCES Y EMBALSES.

A) Ámbito.

Se protegen especialmente los siguientes ámbitos que afectan a este concepto:

- Una banda coincidente con las zonas inundables o de máxima avenida del cauce del río Segura, según la documentación gráfica.

- Se establece un zona de protección consistente una banda de diez metros a cada lado de los márgenes de las ramblas, que recorren el término municipal que figuran grafiadas en el correspondiente plano de Clasificación.

Recordemos que el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, de 11 de Abril de 1. 986, establece una zona de dominio público de todos los cauces naturales de 5 metros de anchura.

B) Usos permitidos

Sólo se permiten las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen la continuidad de los mismos.

Se permiten los usos de ocio ligados al medio natural relacionados con el excursionismo blando, es decir, sin instalaciones o edificaciones.

C) Usos prohibidos.

Todos los demás, especialmente:

- La tala de árboles.

- Los vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos. Sólo se permitirán vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores y con su función ecológica.

- La construcción de cualquier tipo de edificación o instalación turística o recreativa.

- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza.

- Los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces. De igual forma se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando representa un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida de tapiz vegetal.

- Las instalaciones para la extracción de áridos, aunque se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

- La instalación de carteles publicitarios o cualquier elemento que implique un impacto visual en la percepción externa del embalse y ríos.

Capítulo 10. Régimen del suelo urbanizable.

Artículo 10. 1. Ámbito de aplicación.

10. 1. 1. Clasificación del Suelo Urbanizable

1. Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Urbanizable, aquel que no tenga la condición de urbano o no urbanizable, y podrá ser objeto transformación en los términos establecidos en estas Normas Subsidiarias (art. 10 LS/98)

2. A su vez, las Normas pretenden, poner los límites y acotar el territorio susceptible de transformación. Y contribuir a mejorar las condiciones medioambientales, sanitarias, paisajísticas, etc. , dando satisfacción a las necesidades de suelos de uso residencial, industrial, etc. , expresadas por el Ayuntamiento.

3. La delimitación de estos suelos viene representada en el plano correspondiente, escala 1/5. 000 y 1/ 10. 000.

4. Los distintos tipos de Suelo Urbanizable que aparecen en el término municipal de Archena , son los siguientes:

A. Suelo Urbanizable Sectorizado, TIPO I, a desarrollar mediante Planes Parciales que aparecen regulados pormenorizadamente en el Artículo 14. 1 de estas Normas.

B. Suelo Urbanizable No Sectorizado, TIPO II, donde en el correspondiente plano de clasificación y Artículo 14. 2, aparecen regulados los usos y edificabilidades globales.

10. 1. 2 División en Sectores

El Suelo Urbanizable TIPO I se divide en sectores, según indica el plano correspondiente y en las condiciones particulares de estas Normas, donde se incluyen

las condiciones específicas que además de las de carácter general afecten al desarrollo de cada sector.

El Suelo Urbanizable no sectorizado, TIPO II, , para su desarrollo deberán delimitarse de tal manera que abarquen una superficie de al menos 5 Ha, de modo que se garantice su adecuada inserción en la estructura general y constituya una unidad geográfica y urbanística integrada, cumpliendo con las condiciones que se establecen a continuación:

A) La urbanización conectará adecuadamente con las redes de infraestructura y servicios.

B) Se suplementarán las infraestructuras y dotaciones en lo necesario para no disminuir los niveles de calidad y capacidad de los servicios.

C) Se urbanizará completamente el ámbito de actuación que constituya su objeto y se realizaran las obras públicas complementarias que fueren precisas para cumplir adecuadamente lo dispuesto anteriormente.

D) Se cederán, a favor de la Administración, las infraestructuras y suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

E) Asimismo se cederá a favor de la Administración el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación.

F) Se garantizarán la dotación de al menos 5 m2 por habitante de Sistemas Generales de Espacios Libres, con independencia de las Zonas Verdes locales, la misma podrá efectúe dentro del sector o fuera del mismo, en cuyo caso quedará debidamente garantizada la cesión en la ejecución del planeamiento.

G) Será necesario comunicar a las Comunidades de Regantes cualquier actuación de planeamiento que afecte a las superficies de regadío, para que se definan y especifiquen las condiciones de desarrollo.

Artículo 10. 2 Desarrollo de las normas en suelo urbanizable.

10. 2. 1 Concepto

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en estos suelos se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, que se ajustarán en sus determinaciones y documentación a presentar a lo estipulado en la legislación vigente en el momento de su aplicación.

10. 2. 2. Condiciones de Usos, Global y Compatibles.

Los usos prefijados en el Suelo Urbanizable con el carácter de Global, podrán compatibilizarse con otros usos complementarios, de tal modo que el uso global, fijado por estas Normas, debe alcanzar al menos el 75% de la edificabilidad establecida para el plan parcial, en Suelo Urbanizable Sectorizado y el 50% en el No Sectorizado, siempre que estos, los complementarios, no superen el 25% de la misma.

Las Usos Prioritarios del Suelo Urbanizable deberán de cumplir las condiciones de compatibilidad que se indican en la siguiente tabla:

USOS

GLOBAL	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	PROHIBIDO
Residencial	Viviendas	Terciario en todas sus categorías. Dotacional en todas sus categorías.	Industrial en todas sus categorías.
Terciario	Terciario	Residencial en todas sus categorías. Dotacional en todas su categorías.	Industrial en categoría 1ª y 3ª
Dotacional	Dotacional	Residencial en todas sus categorías. Terciario en todas sus categorías.	Industrial en categoría 1ª y 3ª
Industrial	Industrial	Terciario en todas sus categorías. Dotacional en todas sus categorías.	Residencial

10. 2. 3. Sistema de actuación

El sistema de actuación será el fijado por el Plan Parcial entre de los diferentes sistemas de actuación de la legislación vigente en el momento de su aplicación.

10. 2. 4. Disposición Transitoria para Edificaciones e Instalaciones en Suelo Urbanizable

A. Otorgamiento de Licencias.

Podrá otorgarse licencias, siempre y cuando se den los siguientes supuestos:

1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, TIPO I (URB- I)

Sobre los mismos solo se permite edificaciones con carácter provisional que no interfieran en el posterior desarrollo del sector con las condiciones que fije la legislación vigente en el momento de su aplicación.

No obstante en aquellos ámbitos en los que se establece una preordenación, podrán autorizarse construcciones aisladas, destinadas a industrias, actividad terciarias o dotaciones que fueren compatibles con el uso global y no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo, con los limites establecidos en el articulo 10. 2. 2. y los condicionantes de la legislación vigente en el momento de su aplicación.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, TIPO II (URB- II)

Hasta tanto no se produzca su sectorización, en este tipo de suelo se permiten las actuaciones que a continuación se relacionan, que en cualquier caso deberá tener un Uso Compatible con el prefijado para cada zona:

1. Se permitirán obras o instalaciones con carácter provisional.

2. Podrán autorizar mediante licencia municipal y con las limitaciones establecidas en la legislación vigente de aplicación, las siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.

b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

d) Viviendas unifamiliares ligadas a las actividades anteriores.

3. Excepcionalmente y previa autorización del órgano autonómico competente, podrá admitirse actuaciones especificas de Interés Público, siempre que se justifique las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.

b) Establecimientos Turísticos.

c) Establecimientos comerciales.

d) Actividades industriales y productivas.

e) Instalaciones de depósito y aparcamiento al aire libre de gran extensión.

B. Suspensión del Régimen Transitorio.

Este régimen transitorio se suspenderá cuando se alcancen un grado de colmatación que impidiera su futuro desarrollo, conforme a los siguientes criterios:

1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON PREORDENACIÓN.

Que para el Sector se consolide un edificabilidad que supere el 25% de la asignada al mismo.

2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Que pudiera delimitarse un Área o Zona de trazado irregular y con una superficie igual a 5 Ha, en cuyo ámbito se hayan transformado o consolidado construcciones, ya sea mediante la nueva edificación concedidas al amparo de esta disposición transitoria o aquellas existentes con anterioridad, que representen sobre las parcelas afectadas, un 25% del Área delimitada.

C. Condiciones de Parcela.

Se establecen las siguientes condiciones de parcela según el uso establecido:

D. 1. Uso Residencial:	
PARCELA MÍNIMA:	5. 000 m^2.
RETRANQUEOS:	
A linderos	10 m.
A frente	15 m. a eje camino
Vallado de parcela	5 m. a eje camino
ALTURA MÁXIMA	II Plantas (7 m.)
OCUPACIÓN:	3% de la parcela
D. 2. Industrial, Terciario y Dotacional:	
PARCELA MÍNIMA:	5. 000 m^2.
RETRANQUEOS:	
A linderos	10 m.
A frente	15 m. a eje camino
Vallado de parcela	5 m. a eje camino
ALTURA MÁXIMA	III Plantas (10 m.)
OCUPACIÓN:	20% de la parcela
EDIFICABILIDAD :	0,25 m^2/m^2

D. Disposiciones Adicionales.

1. En las edificaciones existentes que no cumplan alguno de los parámetros anteriores, se permitirán ampliaciones de hasta un 30%, sin sobrepasar la ocupación máxima permitida, siempre que pueda acreditarse su terminación con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión, que se destinen a actividades industriales o terciarias, que su uso se compatible con el fijado por el planeamiento y que no sea ya susceptibles de aplicar medidas de protección o restablecimiento de la legalidad.

2. Cuando se autoricen las edificaciones, instalaciones o usos en Suelo Urbanizable, se hará constar mediante inscripción en el registro de la propiedad el carácter de indivisible de la finca, así como la vinculación al uso autorizado, previo al otorgamiento de la licencia.

3. El hecho de haber consolidado la edificación con anterioridad a la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento, no eximirá al propietario de hacer frente a sus deberes de cesión o equidistribución, ni al resto de los gastos inherentes al proceso urbanizador, lo que se hará constar mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, previo al otorgamiento de la Licencia Municipal.

Capítulo 11. Régimen del suelo urbano

Artículo 11. 1. Ámbito de aplicación.

11. 1. 1. Clasificación de Suelo Urbano

Las Normas Subsidiarias clasifican como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el art. 8 de la LS/98, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el Plano de Clasificación.

11. 1. 2. Areas en Suelo Urbano

1. El suelo urbano se divide en dos áreas:

A) Areas plenamente ordenadas: corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o gestión,

por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directa o asistemáticamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

B) Áreas deficientemente ordenadas (P. E. R. I.): Incluyen suelos mal ordenados, con deficiencias en su urbanización y un elevado grado de colmatación por la edificación. En los que se hace necesario una herramienta de planeamiento que posibilite la puesta en valor del área urbana.

C) Unidades de Actuación: Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y, en todo caso de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que les hubiera sido asignadas.

D) Núcleos Rurales: Son aquellos suelos que se encuentran edificados dentro de un entorno con un carácter rural, asentamientos urbanos de pequeña entidad, cuya población se emplea en las labores propias del los suelos agrícolas.

El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la Ordenanza de Área Plenamente Ordenada a que dicha se remita.

11. 1. 3. Calificación del Suelo Urbano

1. El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial.
- Terciario.
- Dotaciones y servicios públicos.
- Espacios libres.
- Industrial.
- Servicios Técnicos.
- Viario.

Artículo 11. 2. Cesiones gratuitas en suelo urbano

Las cesiones gratuitas en las Unidades de Actuación de Suelo Urbano, podrán ser:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación del viario local.
- El suelo destinado a espacios libres y zonas verdes.
- El suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que estas Normas subsidiaria incluyan en este ámbito a efectos de su gestión.
- Según el art. 14 de la LS/98, el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos, este porcentaje tiene carácter de máximo, estas Normas fijan el porcentaje de cesión correspondiente a cada ámbito. El Ayuntamiento participará en los costes de Urbanización, en porcentaje igual al que reciba como cesión de aprovechamiento lucrativo (art. 14 LS/98)

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

Artículo 11. 3. Obligaciones de los propietarios.

Las obligaciones de los propietarios de los terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano y Urbanizable son las que establece la Ley para esta clase de suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

11. 3. 1. Terrenos incluidos en las Unidades de Actuación

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el área delimitada como Unidad de Actuación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencias también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

11. 3. 2. Terrenos no incluidos en Unidades de Actuación.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Unidades de Actuación, que pudieran delimitarse, serán los que derivarán del cumplimiento de lo establecido por la legislación urbanística vigente, y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

Capítulo 12. Ordenanzas de edificación.

ÁREAS CONSIDERADAS:

- ZONA 1. CASCO ANTIGUO. SU- 1.
- ZONA 2. SUELOS DE EXTENSIÓN DE ALTA DENSIDAD. SU- 2.
- ZONA 3. SUELOS DE EXTENSIÓN DE MEDIA DENSIDAD. SU- 3.
- ZONA 4. SUELOS DE EXTENSIÓN DE BAJA DENSIDAD. SU- 4.
- ZONA 5. SISTEMA LOCAL- COMUNICACIONES. SU- 5.
- ZONA 6. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. SU- 6.
- ZONA 7. SISTEMA LOCAL- ESPACIOS LIBRES. SU- 7.

- ZONA 8. INDUSTRIAL COMPACTO. SU- 8.

- ZONA 9. INDUSTRIAL AISLADA. SU- 9.

- ZONA 10. - SERVICIOS TÉCNICOS. SU- 10.

- ZONA 11. - EQUIPAMIENTO TERCIARIO. SU- 11.

ZONA 1. CASCO ANTIGUO- SU- 1.

12. 1. 1. Definición

Comprende este ámbito el núcleo histórico de Archena, formado por las manzanas irregulares; parcelas igualmente poco regulares que conforman este tipo de enclave tradicional.

Se trata de del sector urbano específico y característico del núcleo, siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.

12. 1. 2. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MÍNIMA . . . . . 80 m^2

- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. - . . . . . 5 m

- FONDO MÍNIMO DE PARCELA. - . . . . . 10 m

2. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

3. Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

4. Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12. 1. 3. Obras permitidas

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

- Mantenimiento.

- Consolidación.

- Recuperación.

- Acondicionamiento.

- Reestructuración.

- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.

- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

- Demolición total.

12. 1. 4. Unidad edificatoria

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2. - No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3. - A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

12. 1. 5. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

12. 1. 6. Condiciones de posición de la edificación.

1. Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela o alineación exterior. Excepcionalmente podrá quedar sin efecto esta condición para obras de nueva planta, previa presentación de un Estudio de Detalle, que proponga una nueva alineación, y ordene los ámbitos correspondientes a la manzana donde se enclava la parcela afectada.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2. Retranqueos.

La edificación se podrá retranquear respecto a la alineación oficial hasta un máximo de 5 m. siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles)

3. Fondos edificables.

El fondo máximo edificable será de 17 m. medidos desde la alineación oficial o exterior, según se reflejan en los planos.

En planta baja no se limita el fondo máximo edificable para usos comerciales.

4. Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación exterior, establecidas en los apartados anteriores.

5. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y

alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

6. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, de acuerdo con las definiciones expresadas en 5. 7. 4.

7. Espacios bajo Cubierta.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 5. 7. 7. de estas Normas.

8. Vuelos.

No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos)

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera. Los vuelos abiertos o cerrados se separarán un mínimo de 0,60 m de la pared medianera.

Se permiten vuelos abiertos o dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 4 mts. . . . . No se permiten.

- De 4 a 8 mts. . . . . 0,40 mts.

- Mayor de 8 mts. . . . . 0,60 mts.

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

0,60xLong. de fachada (mts.)x Vuelo Máx. permitido (mts)=Sup. (m^2.)

9. Áticos.

Se permiten áticos con destino a uso residencial en las manzanas indicadas en los planos con las limitaciones del art. 5. 7. 5:

12. 1. 7. Condiciones de volumen

1. Altura.

La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5. 7 para la edificación alineada a vial.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

N° de Plantas. . . . . Altura Máxima en mts.
- I. 4
- II. 7
- III. 10
- III+Atico. 10
- IV. 13
- IV+Atico 13

La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en los planos

La altura máxima, podrá moverse, en su caso, en una banda de +/- 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,25 m. y un mínimo de 2,4 m.

La altura de la planta de piso (medida de suelo a techo), tendrá un altura máxima de 3,25 m. y una mínima de 2,50 m.

No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,2 m.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

2. Patios.

Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

- Se prohíben los patios abiertos a fachada.

- En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de la forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

- Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3. Cubiertas.

- Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

- Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:

- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será 45.º , no pudiendo superar en el punto

más alto (cumbrera) 3,60 m sobre la cota de referencia en altura de la edificación.

- Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.

- No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta si esta es inclinada.

- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo «velux» o similar.

- Se permite la construcción sobre el faldón de cubierta de buhardillas o mansardas.

- Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.

- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado y un canto máximo visto de 30 cm.

12. 1. 8. Condiciones estéticas

A. Fachadas.

- La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir necesariamente a la integración mimética.

- Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, excepto en los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

- Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esta, pudiendo dejar pendiente los bajos comerciales.

- En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

- Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 40 cms. ni inferior a 18 cms (medidos sobre el plano de fachada o el elemento volado) El paramento inferior del forjado de estos vuelos estará situado a una altura mínima de 3,60 m. medidos desde la rasante de la calle.

- Se recomienda que el antepecho y cerramiento de los balcones y miradores sean transparentes, formados por rejería de elementos verticales y horizontales trabados.

- Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

- Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

- En los zócalos de las fachadas su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de esta.

1. - Huecos.

- La forma de los huecos será preferentemente rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

- Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,50 m. y deberán componerse, siempre que sea posible, con el resto de los huecos de fachada.

- En caso de disponerse de rejas en planta baja, estas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

- Las carpinterías se situarán preferentemente en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

- Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

2. Materiales, textura y color.

Se aconseja que los materiales, textura y color de las fachadas y medianeras vistas se adecuen a los históricamente empleados.

- Zócalo de piedra del lugar o artificial que armonice.

- Ladrillo Tradicional.

- Estucos, revocos, yesos, morteros de cal, de cemento y pintura

Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- Aplacados cerámicos y vitrificados.

- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

- Bajantes y canalones de fibrocemento.

- Las medianeras deberán tratarse, almenos deberán quedar enfoscadas y pintadas.

B. Cubiertas.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia

mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.

En casos excepcionales en edificios sean de uso dotacional, hotelero o comercial podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta, manteniendo la inclinación general de esta, y en una superficie de como máximo de 1/3 del total de la cubrición.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas

2. Materiales, texturas y color.

En cubiertas inclinadas la cobertura se realizará preferentemente con **teja árabe cerámica**, con canal y cobija independientes. También se autoriza la teja cerámica mixta con canal y cobija unidas, y la teja de hormigón. El color será preferentemente **rojizo terroso**, prohibiéndose expresamente las placas metálicas, el fibrocemento y la tela asfáltica tratada para uso de exteriores o con recubrimientos metálicos.

C. Protecciones y carpinterías.

1. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo, a no se que en el proyecto se contemple se otro modo.

- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

- Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que estos se adecuen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

- Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en esta zona de ordenanza.

- Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o plata.

- Para las rejas y barandillas se prohíben, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

- La rejería se realizará en forja o hierro.

- Se recomienda la utilización de madera pintada o barnizada, para la carpintería de acceso a los edificios.

- Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio, a no ser que en el proyecto se contemple de otro modo.

D. Cerramientos: Muros y vallas.

1. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,20 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica, no pudiendo sobrepasar una altura máxima de 2m. , en este segundo caso.

2. Materiales, textura, color.

- La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

- La parte de fábrica se atendrá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.

- La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas.

- Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

E. Elementos salientes: Toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos auxiliares.

1. Toldos.

Los toldos en la planta baja de los locales comerciales, sólo podrán instalarse en la calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

- El vuelo máximo de los toldos será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m. , y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

- Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

- Se prohíben los colores estridentes.

- Se prohíben los toldos de plástico brillante.

2. Marquesinas.

- La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m.

- Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los acceso principales.

- El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

- Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más

de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

- Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

- Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

12. 1. 9. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el residencial en todas sus categorías.

2. Los usos complatibles podrán ser:

- Terciarios.

- Aparcamientos.

- Dotaciones y Servicios Públicos.

- Espacios libres.

- Talleres de pequeña industria

* Se permiten tan solo los locales comerciales en categoría 1 y se establece una limitación en cuanto a superficie para el comercio destinado a alimentación, que se estima en una superficie máxima de local de 500 m2, en esta superficie no computarán almacenes, cámaras, oficinas e instalaciones auxiliares.

3. Usos Prohibidos los demás.

12. 1. 10. Aparcamiento

En todo edificio de nueva construcción será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento igual o superior al 75% de las viviendas construidas.

Esta medida no tendrá efecto para el caso de rehabilitaciones y para viviendas unifamiliares de I o II alturas, así como para edificios de viviendas plurifamiliares, con un máximo de 4 viviendas.

12. 1. 11. Condiciones de excepción en las condiciones de parcela, posición y volumen de los edificios.

Para todos los edificios existentes en esta zona de ordenanza, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aún en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos, por tanto la condición de fuera de ordenación sólo les será de aplicación a los edificios y elementos explícitamente señalados como tales en estas Normas Subsidiarias o afectados por las alineaciones fijadas en los planos.

Ordenanzas particulares en suelo urbano

ZONA 1. - CASCO ANTIGUO- SU 1.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

DE PARCELACION

PARCELA INDIVISIBLE. . . . . .80 m^2

FRENTE MINIMO DE PARCELA. . . . . 5 m

FONDO MINIMO DE PARCELA. . . . . 10 m

DE EDIFICACION Y VOLUMEN

RETRANQUEOS. . . . . Hasta 5 m

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. . . . . .17 m

OCUPACION. . . . . La resultante de aplicar estos parámetros.

EDIFICABILIDAD. . . . . .. La resultante de aplicar estos parámetros.

VUELOS. . . . . No se permiten vuelos cerrados excepto los realizados mediante carpintería y vidrio. Se permiten vuelos abiertos en función del ancho de calle.

ÁTICOS. . . . . Sí, retranqueados 4 m. del plano de fachada- (70% Sup.) ver art. 5. 7. 5.

ALTURAS:

I planta. ...... 4 m.

II plantas. . . . . 7 m.

III plantas. . . . . 10 m.

III+Atico. . . . . 10 m.

IV plantas. . . . . 13 m.

IV plantas. . . . . 13 m.

Altura mínima Una planta menos que las indicadas en los planos.

DE USO

USO PRINCIPAL. . . . . Residencial en todas sus categorías.

USOS COMPATIBLES . . . . . .

- Terciarios.

- Aparcamientos.

- Dotaciones y Servicios Públicos.

- Espacios libres.

- Talleres de pequeña industria

* Se permiten tan solo los locales comerciales en categoría 1 y se establece una limitación en cuanto a superficie para el comercio destinado a alimentación, que se estima en una superficie máxima de local de 500 m2, en esta superficie no computarán almacenes, cámaras, oficinas e instalaciones auxiliares.

USOS PROHIBIDOS. . . . . Los demás.

ZONA 2. SUELOS DE EXTENSION DE ALTA DENSIDAD- SU- 2.

12. 2. 1. Definición.

Comprende este ámbito las zonas consolidadas parcialmente por la edificación, con existencia de algunos vacíos que requieren nuevas alineaciones exteriores. La tipología edificatoria dominante es la de edificios de vivienda colectiva de reciente construcción, mezclada con algunas tipologías tradicionales.

12. 2. 2. Condiciones de la parcela.

1. A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MÍNIMA. - . . . . .105 m^2
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. - . . . . . 6 m
- FONDO MÍNIMO DE PARCELA. - . . . . . 10 m

2. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. El frente de parcela máximo no podrá superar el triple de del máximo establecido, y la nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

3. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la

condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

4. Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5. Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12. 2. 3. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

- Mantenimiento.

- Consolidación.

- Recuperación.

- Acondicionamiento.

- Reestructuración.

- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.

- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

- Demolición total.

12. 2. 4. Unidad edificatoria

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

12. 2. 5. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación por la altura que se establecen en estas Normas.

12. 2. 6. Condiciones de posición de la edificación

1. Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela. Excepcionalmente podrá quedar sin efecto esta condición para obras de nueva planta, previa presentación de un Estudio de Detalle, que proponga una nueva alineación, y ordene los ámbitos correspondientes a la manzana donde se enclava la parcela afectada.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2. Retranqueos.

La edificación se podrá retranquear respecto a la alineación oficial hasta un máximo de 5 m. siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles)

3. Fondos edificables.

El fondo máximo edificable será de 17 m. medidos desde la alineación oficial según se refleja en los plano.

En planta baja no se limita el fondo máximo edificable para usos comerciales.

4. Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación exterior, establecidas en los apartados anteriores.

5. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

6. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, de acuerdo con las definiciones expresadas en 5. 7. 4.

7. Espacios bajo Cubierta.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 5. 7. 7 de estas Normas. **- 8. Vuelos**.

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,60 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

Se permiten vuelos abiertos o cerrados, dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 6 mts. . . . . No se permiten.

- De 6 a 8 mts. . . . . 0,40 mts.

- De 8 a 10 mts. . . . . 0,60 mts.

- Mayor de 10 mts. . . . . 0,80 mts.

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

0,60xLong. de fachada (mts.)x Vuelo Máx. permitido (mts)=Sup. (m^2.)

Se permiten los vuelos cerrados en una proporción hasta de un 60% del vuelo total.

Los vuelos cerrados se separarán un mínimo de 1,50 m. de la medianera.

Los vuelos abiertos se separarán un mínimo de 0,60 m. de la medianera.

9. Distancia de huecos a medianera.

La distancia mínima de los huecos a la medianera será de 0,60 m. en edificios en prolongación y 1,10 m. en edificios en esquina.

10. Chaflanes.

Será obligatorio un chaflán de 2,50 m. medido en la perpendicular a la bisectriz del ángulo.

12. 2. 7. Condiciones de volumen

1. Altura.

La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5. 7 para la edificación alineada a vial.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

N de Plantas. . . . . Altura Máxima en mts.
I. 4
II. 7
III. 10
IV. 13
IV+Atico. 13

La altura máxima, podrá moverse, en su caso, en una banda de +/- 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,25 m. y un mínimo de 2,5 m.

La altura de la planta de piso tendrá un altura máxima de 3,25 m. y una mínima de 2,5 m.

No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,2 m.

La altura mínima, será de una planta menos que las indicadas en los planos.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

No se permiten otras construcciones por encima de la altura máxima que chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

2. Patios.

- Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

- Se prohíben los patios abiertos a fachada.

- En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de la forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

- Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3. Cubiertas.

- Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

- Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:

- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será de 45.º .

- Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.

- No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta si esta es inclinada.

- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo «velux» o similar.

- Se permite la construcción sobre el faldón de cubierta de buhardillas o mansardas.

- Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.

- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado y un canto máximo visto de 30 cm.

12. 2. 8. Condiciones estéticas

A. Fachadas.

- Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, excepto en los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

- Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esta, pudiendo dejar pendiente los bajos comerciales.

- En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

- Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 40 cm ni inferior a 18 cm (medidos sobre el plano de fachada o el elemento volado) El paramento inferior del forjado de estos vuelos estará situado a una altura mínima de 3,60 m. medidos desde la rasante de la calle.

- Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

- Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

- En los zócalos de las fachadas queda expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo.

2. Huecos.

- Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,50 m. y deberán componerse en lo posible con el resto de los huecos de fachada.

- En caso de disponerse de rejas en la planta baja, estas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

- Los capialzados de las persianas enrollables deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir.

3 . Materiales, textura y color.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- Aplacados cerámicos y vitrificados.

- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p. v. c. , prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras deberán tratarse, almenos deberán quedar enfoscadas y pintadas.

B. Cubiertas.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.

En casos excepcionales en edificios de uso dotacional, hotelero o comercial podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta, manteniendo la inclinación general de esta, y en una superficie de como máximo de 1/3 del total de la cubrición.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas

2. Materiales, texturas y color.

En cubiertas inclinadas la cobertura se realizará preferentemente con **teja árabe cerámica**, con canal y cobija independientes. También se autoriza la teja cerámica mixta con canal y cobija unidas, y la teja de hormigón. El color será preferentemente **rojizo terroso**, prohibiéndose expresamente las placas metálicas, el fibrocemento y la tela asfáltica tratada para uso de exteriores o con recubrimientos metálicos.

C. Protecciones y carpinterías

1. Composición.

- Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo, a no se que en el proyecto se contemple se otro modo.

- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

- Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que estos se adecuen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o rojizo.

Para las rejas y barandillas se prohíbe, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

Se recomienda la utilización de madera pintada para la carpintería de acceso a los edificios.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio, a no ser que en el proyecto se contemple de otro modo.

D. Cerramiento: muros y vallas

1. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,20 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

2. Materiales, textura, color.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

La parte de fábrica se atendrá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando desaconsejados el uso del aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

E. Elementos salientes: Toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos auxiliares

1. Toldos.

Los toldos planta baja de los locales comerciales, sólo podrán instalarse en la calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m. , y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben los colores estridentes.

Se prohíben los toldos de plástico brillante.

2. Marquesinas.

La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m.

Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los acceso principales.

El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

12. 2. 9. Condiciones de Uso

1. El uso principal será el residencial en todas sus categorías.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Terciarios.

- Aparcamientos.

- Dotaciones y Servicios Públicos.

- Espacios libres.

- Talleres de pequeña industria

- * Se permiten tan solo los locales comerciales en categoría 1 y se establece una limitación en cuanto a superficie para el comercio destinado a alimentación, que se estima en una superficie máxima de local de 500 m2, en esta superficie no computarán almacenes, cámaras, oficinas e instalaciones auxiliares.

3. Usos Prohibidos los demás.

12. 2. 10. Aparcamiento

En todo edificio de nueva construcción será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento igual o superior al 75% de las viviendas construidas.

Esta medida no tendrá efecto para el caso de rehabilitaciones y viviendas unifamiliares de nueva planta.

12. 1. 11. Condiciones de excepción en las condiciones de volumen de los edificios.

Para todos los edificios existentes en esta zona de ordenanza, se reconocen las condiciones de volumen existentes, aún en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos, por tanto la condición de fuera de ordenación sólo les será de aplicación a los edificios y elementos explícitamente señalados como tales en estas Normas Subsidiarias, por no ajustarse a las alineaciones fijadas en la planimetría.

Ordenanzas particulares en suelo urbano

ZONA 2. - SUELOS DE EXTENSIÓN DE ALTA DENSIDAD- SU 2.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

DE PARCELACIÓN

PARCELA INDIVISIBLE. . . . . 105 m^2.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. . . . . 6 m.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA. . . . . 10 m.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

RETRANQUEOS. . . . . Hasta 5 m.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. . . . . 17 m.
OCUPACIÓN. . . . . La resultante de aplicar estos parámetros.
EDIFICABILIDAD. . . . . La resultante de aplicar estos parámetros.
VUELOS. . . . . Sí; dimensiones en función del ancho de calle
ÁTICOS. . . . . Si lo indican en los Planos
DISTANCIA ENTRE HUECOS 0,60 m. En prolongación
1,10 m. En esquina
CHAFLANES. . . . . 2,50 m.
ALTURAS:
I planta. . . . . 4 m.
II plantas. . . . . .7 m.

III plantas. . . . . .10 m.
IV plantas. . . . . 13 m.
IV+Atico plantas.... . . . . 13 m.
Altura mínima Una planta menos que las indicadas en los planos.
USO PRINCIPAL. . . . . Residencial en todas sus categorías.
DE USO
USOS COMPATIBLES:
- Terciarios.
- Aparcamientos.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Espacios libres.
- Talleres de pequeña industria
* Se permiten tan solo los locales comerciales en categoría 1 y se establece una limitación en cuanto a superficie para el comercio destinado a alimentación, que se estima en una superficie máxima de local de 500 m2, en esta superficie no computarán almacenes, cámaras, oficinas e instalaciones auxiliares.
USOS PROHIBIDOS. . . . . Los demás.

ZONA 3. SUELOS DE EXTENSION DE MEDIA DENSIDAD- SU- 3.

12. 3. 1. Definición.

Comprende este ámbito las zonas consolidadas parcialmente por la edificación, con existencia de algunos vacíos que requieren nuevas alineaciones exteriores. La tipología edificatoria dominante es la de edificios de vivienda unifamiliar adosada y retranqueadas en fachada junto con edificios que reproducen esta tipología en viviendas colectivas.

12. 3. 2. Condiciones de la parcela.

1. A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MÍNIMA. - . . . . .105 m^2
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. - . . . . . 6 m
- FONDO MÍNIMO DE PARCELA. - . . . . . 10 m

2. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

3. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

4. Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5. Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

a) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

b) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

c) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12. 3. 3. Obras permitidas.

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta.
- Y sobre las edificaciones existentes:
- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total.

12. 3. 4. Unidad edificatoria.

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

12. 3. 5. Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación y altura que se establecen en estas Normas.

12. 3. 6. Condiciones de posición de la edificación.

1. Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela. Excepcionalmente podrá quedar sin efecto esta condición previa aprobación de un Estudio de Detalle.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2. Retranqueos.

La edificación se podrá retranquear respecto a la alineación oficial hasta un máximo de 5 m. siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles), sin perdida de fondo edificable.

3. - Separación a linderos.

La separación mínima recomendada a todos los linderos será de 2 m

4. Fondos edificables.

El fondo máximo edificable será de 15 m medidos a la alineación oficial según plano correspondiente.

En planta baja no se limita el fondo máximo edificable para usos comerciales.

5. Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación, establecidas en los apartados anteriores.

6. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

7. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, de acuerdo con las definiciones expresadas en 5. 7. 4.

8. Espacios bajo Cubierta Inclinada

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 5. 7. 7. de estas Normas.

9. Áticos

Se permiten áticos con destinos a uso residencial, en las manzanas indicadas en los planos, con las limitaciones del articulo 5. 7. 5.

10. Vuelos.

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,10 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

Las dimensiones de los vuelos vendrán determinadas por el ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 6 m. . . . . No se permiten.
- De 6 a 8 m. . . . . 0,40 mts.
- Mayor de 8 hasta 10 m. . . . . 0,60 mts.
- Mayor de 10 mts. . . . . 0,80 mts.

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

0,60xLong. de fachada (mts.)x Vuelo Máx. permitido (mts)=Sup. (m^2.)

Se permiten los vuelos cerrados en una proporción hasta de un 60% del vuelo total.

Los vuelos cerrados se separarán un mínimo de 1,50 m. de la medianera.

Los vuelos abiertos se separarán un mínimo de 0,60 m. de la medianera.

11. Distancia de huecos a medianera.

La distancia mínima de los huecos a la medianera será de 0,60 m. en edificios en prolongación y 1,10 m. en edificios en esquina.

12. Chaflanes.

Será obligatorio un chaflán de 2,50 m. medido en la perpendicular a la bisectriz del ángulo.

12. 3. 7. Condiciones de volumen.

1. Altura.

La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5. 7 para la edificación alineada a vial.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

N de Plantas	**Altura Máxima en mts.**
I.	4
II.	7
II+Ático.	7
III.	10

La altura máxima, podrá moverse, en su caso, en una banda de +/- 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,25 m. y un mínimo de 2,50 m.

- La altura de la planta de piso tendrá un altura máxima de 3,25 m. y una mínima de 2,50 m.

- No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,30 m.

- La altura mínima, será de una planta menos que las indicadas en los planos.

- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

- Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

- No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

2. Patios.

Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de la forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3. Cubiertas.

- Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

- Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:

- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será de 45.º .

- Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.

- No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta si esta es inclinada.

- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo «velux» o similar.

- Se permite la construcción sobre el faldón de cubierta de buhardillas o mansardas.

- Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.

- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado y un canto máximo visto de 30 cm.

12. 3. 8. Condiciones estéticas

A. Fachadas.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, a excepción de los locales comerciales, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esta, pudiendo dejar pendiente los bajos comerciales.

En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

El paramento inferior del forjado en los vuelos sobre fachada estará situado a una altura mínima de 3,60 m. medidos desde la rasante de la calle.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

En los zócalos de las fachadas Queda expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo.

Huecos.

En caso de disponerse de rejas en la planta baja, estas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

Los capialzados de las persianas enrollables deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir.

Materiales, textura y color.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- Aplacados cerámicos y vitrificados.

- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p. v. c. , prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

Las medianeras deberán tratarse, almenos deberán quedar enfoscadas y pintadas.

B. CUBIERTAS.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el punto 3 de las condiciones de volumen fijadas para esta zona, con las siguientes determinaciones complementarias:

La distancia entre los huecos será como mínimo de 3,5 m. contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de 2,5 m. La distancia mínima a la medianera o esquina será de 1,25 m.

En casos excepcionales en los que los edificios sean de uso dotacional, hotelero o comercial podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta, manteniendo la inclinación general de esta, y en una superficie de como máximo de 1/3 del total de la cubrición.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas

Boletín Oficial de la
REGIÓN de MURCIA

Franqueo concertado número 29/5 | Número: 131 | Viernes, 10 de junio de 2005 | 2005

FASCÍCULO II

DE LA PÁGINA 13969 A LA 14044

BORM

Imprime: Organismo Autónomo Imprenta Regional
Depósito Legal: MU-395/1985

2. Materiales, texturas y color.

En cubiertas inclinadas la cobertura se realizará preferentemente con **teja árabe cerámica**, con canal y cobija independientes, teja cerámica mixta con canal y cobija unidas, y la teja de hormigón. Prohibiéndose expresamente las placas metálicas, el fibrocemento y la tela asfáltica tratada para uso de exteriores o con recubrimientos metálicos.

C. Protecciones y carpinterías.

1. Composición.

Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo, a no se que en el proyecto se contemple se otro modo.

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que estos se adecuen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

Se recomienda la utilización de madera pintada para la carpintería de acceso a los edificios.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

D. Cerramiento de muros y vallas.

1. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

2. Materiales, textura, color.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material.

La parte de fábrica se atendrá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

E. Elementos salientes: Toldos, marquesinas, anuncios, banderines y elementos auxiliares.

1. Toldos.

Los toldos podrán instalarse únicamente en la planta baja de los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m. , y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben los colores estridentes.

Se prohíben los toldos de plástico brillante.

2. Marquesinas, placas de anuncios y elementos auxiliares.

La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m.

Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales.

El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

12. 3. 9. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el residencial en todas sus categorías.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Terciarios.

- Aparcamientos.

- Dotaciones y Servicios Públicos.

- Espacios libres.

- Talleres de pequeña industria.

- * Se permiten tan solo los locales comerciales en categoría 1.

- 3. Usos Prohibidos los demás.

- 12. 3. 10. Aparcamiento

- En todo edificio de nueva construcción será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento igual o superior al 75% de las viviendas construidas.

- Esta medida no tendrá efecto para el caso de rehabilitaciones y viviendas unifamiliares de nueva planta.

Ordenanzas particulares de suelo urbano

ZONA 3. - SUELOS DE EXTENSIÓN DE MEDIA DENSIDAD- SU 3.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

DE PARCELACIÓN

PARCELA INDIVISIBLE. . . . . .105 m².

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. . . . . 6 m.

FONDO MÍNIMO DE PARCELA. . . . . .10 m.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

RETRANQUEOS. . . . . Hasta 5 m sin pérdida de fondo edificable.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. . . . . 15 m.

OCUPACIÓN. . . . . La resultante de aplicar estos parámetros.

EDIFICABILIDAD. . . . . La resultante de aplicar estos parámetros.

VUELOS. . . . . .Sí; en función del ancho de calle.

ÁTICOS. . . . . Sí, retranqueados 4 m (70% Sup.)

DISTANCIA

ENTRE HUECOS 0,60 m. En prolongación

1,10 m. En esquina

CHAFLANES. . . . . 2,50 m.

ALTURAS:

I planta. . . . . 4 m.

II plantas. . . . . .7 m.

II+ Atico. . . . . .7 m. -

III plantas. . . . . 10 m.

Altura mínima Una planta menos que las indicadas en los planos.

USO PRINCIPAL. . . . . Residencial en todas sus categorías.

DE USO

USOS COMPATIBLES:

- Terciarios.
- Aparcamientos.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Espacios libres.
- Talleres de pequeña industria

* Se permiten tan solo los locales comerciales en categoría 1.

USOS PROHIBIDOS. . . . . Los demás.

ZONA 4. SUELOS DE EXTENSIÓN DE BAJA DENSIDAD- SU- 4.

12. 4. 1. Definición

Zona parcialmente ocupada por edificaciones aisladas, predominando la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

12. 4. 2. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA-

- Una vivienda. . . . . .300 m²
- Dos viviendas. . . . . 500 m²

No se admiten más de dos viviendas por parcela, aunque la superficie de la misma sea superior a 500 m²

Para la edificación residencial pública o establecimiento de hostelería, se establece una parcela mínima de 1. 000 m².

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. -

- Parcelas de 300 m². . . . . 15 m.
- Parcelas de 500 m². . . . . .20 m.
- Parcelas de 1. 000 m². . . . . .40 m.

FONDO MÍNIMO DE PARCELA. . . . . .10 m.

OCUPACIÓN MÁXIMA..... 50%

EDIFICABILIDAD. . . . . 0,6 m² / m² (Para la UA n.º 1 = 0,8 m² / m²)

SEPARACIÓN A LINDEROS..... 3 m.

ALTURA MÁXIMA..... II plantas.

VUELOS.....Deberán cumplir los retranqueos.

APARCAMIENTOS..... . 1 plazas por vivienda.

2. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

3. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

4. Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5. Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12. 4. 3. Obras permitidas

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta.
- Y sobre las edificaciones existentes:
- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.

- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.

- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

- Demolición total.

12. 4. 4. Unidad edificatoria

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

12. 4. 5. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el residencial en todas sus categorías.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Terciarios.

- Aparcamientos.

- Dotaciones y Servicios Públicos.

- Espacios libres.

- Talleres de pequeña industria

- 3. Usos Prohibidos los demás.

Ordenanzas particulares en suelo urbano

ZONA 4. SUELOS DE BAJA DENSIDAD- SU 4.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

DE PARCELACIÓN

PARCELA MÍNIMA

- Una Vivienda. . . . . 300 m^2.
- Dos Viviendas. . . . . 500 m^2.

No se admiten más de dos viviendas por parcela.

- Uso hostelelería. . . . . 1. 000 m^2.

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

- Parcelas de 300 m^2. . . . . 15 m.
- Parcelas de 500 m^2. . . . . .20 m.
- Parcelas de 1000 m^2. . . . . .40 m.

FONDO MÍNIMO DE PARCELA. . . . . 10 m.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

RETRANQUEOS. . . . . 3 m.

ALTURA MÁXIMA. . . . . .II plantas

OCUPACIÓN MÁX. 50%

EDIFICABILIDAD. . . . . 0,6 m^2 / $m^2$0,8 m^2 / m^2. (Para la UA n.º 1)

VUELOS. . .. . respetarán los retranqueos.

DE USO

USO PRINCIPAL. . . . . Residencial en todas sus categorías.

USOS COMPATIBLES

- Terciarios.
- Aparcamientos.
- Dotaciones y Servicios Públicos.
- Espacios libres.
- Talleres de pequeña industria.

USOS PROHIBIDOS. . . . . Los demás.

ZONA 5. SISTEMA LOCAL- COMUNICACIONES.

12. 5. 1 Definición.

El sistema local de comunicaciones, en suelo urbano, está integrado por el sistema viario, es decir las calles de tránsito rodado y/o peatonal.

12. 5. 2. Condiciones de Uso y Edificación

Los terrenos incluidos en el sistema local de comunicaciones serán de uso y dominio público, no permitiéndose en ellos ningún tipo de edificación.

Solamente se permitirá la ubicación de arbolado, elemento de señalización y mobiliario urbano.

12. 5. 3. Estaciones de Servicio

Se atendrán a la normativa vigente para dicho uso. La edificación para la ubicación de servicios y otras dependencias tendrán una altura máxima de II plantas y 7 m (excepto las marquesinas que podrán ser de mayor altura)

Normativa vigente para instalaciones de Gasolineras:

- Instalaciones de surtidores, modificaciones del Reglamento de 25 de enero de 1. 936. Real Decreto 861/1984 de 26 de marzo.

- Almacenamiento de productos químicos. Real Decreto 668/1980 de 8 de febrero.

- Instrucciones técnicas MIE- APQ001 sobre almacenamiento de líquidos inflamables y combustibles. Orden de 9 de marzo de 1982.

- Reglamento de aparatos a presión. Real Decreto 1244/1979 de 4 de abril.

- Reglamento de seguridad de máquinas. Real Decreto 1495/1986 de 26 de marzo.

- Instrucción técnica complementaria MI- IP04: “Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes en instalaciones de venta al público”. Real Decreto 2201/1995 de 28 de diciembre.

ZONA 6. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO- SU- 6.

12. 6. 1. Definición

El sistema local de equipamiento comunitario (Dotacional) en suelo urbano, está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto a uso docente, sanitario, asistencial, social, administrativo, recreativo o deportivo.

12. 6. 2. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MÍNIMA. - . . . . . 80 m^2
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. - . . . . . 5 m
- FONDO MÍNIMO DE PARCELA. - . . . . . .10 m

2. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto.

3. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

4. Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5. Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12. 6. 3. Ordenación

Las edificaciones se dispondrán en manzana cerrada o edificación aislada, respetando la tipología edificatoria de la zona en que se encuentre. No se permitirá la formación de medianeras vistas.

12. 6. 4. Obras permitidas

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

- Mantenimiento.

- Consolidación.

- Recuperación.

- Acondicionamiento.

- Reestructuración.

- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.

- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

- Demolición total.

12. 6. 5. Unidad edificatoria

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

12. 6. 6. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que se establecen en estas Normas.

12. 6. 7. Condiciones de posición de la edificación

1. Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2. Retranqueos.

La edificación se podrá retranquear respecto a la alineación oficial hasta un máximo de 5 m. siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles)

3. Fondos edificables.

No se establece fondo máximo.

4. Ocupación máxima de la parcela.

- En manzana cerrada. . . . . 100%.

- En edificación aislada. . . . . 70%.

5. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

6. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, de acuerdo con las definiciones expresadas en 5. 7. 4.

7. Espacios bajo Cubierta Inclinada.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 5. 7. 7 de estas Normas.

8. Vuelos.

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,10 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

Se permiten vuelos abiertos y cerrados cuyas dimensiones vendrán determinadas por el ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 6 mts. . . . . No se permiten.

- De 6 a 8 mts. . . . . 0,40 mts.

- De 8 a 10 mts. . . . . 0,60 mts.

- Mayor de 10 mts. . . . . .0,80 mts.

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

0,60xLong. de fachada (mts.)x Vuelo Máx. permitido (mts)=Sup. (m^2.)

Se permiten los vuelos cerrados en una proporción hasta de un 60% del vuelo total.

Los vuelos cerrados se separarán un mínimo de 1,50 m. de la medianera.

Los vuelos abiertos se separarán un mínimo de 0,60 m. de la medianera.

9. Distancia de huecos a medianera.

La distancia mínima de los huecos a la medianera será de 0,60 m. en edificios en prolongación y 1,10 m. en edificios en esquina.

12. 6. 8. Condiciones de volumen.

1. Altura.

La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5. 7 para la edificación alineada a vial.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

N de Plantas. . . . . Altura Máxima en mts.

- I. 4
- II 7
- III. 10
- IV. 13

La altura máxima podrá incrementarse en una planta sobre la marcada en los planos o sobre la que dispongan la zona.

- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,25 m. y un mínimo de 2,4 m.

- La altura de la planta de piso tendrá un altura máxima de 3,25 m. y una mínima de 2,4 m.

- No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,2 m.

La altura mínima, será de una planta menos que las indicadas en los planos.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

2. Patios.

Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel de la forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3. Cubiertas.

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:.

- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será 45.º .

- Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.

- No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta si esta es inclinada.

- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo «velux» o similar.

- Se permite la construcción sobre el faldón de cubierta de buhardillas o mansardas.

- Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.

- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado y un canto máximo visto de 30cm.

12. 6. 9. Condiciones Estéticas

Se ajustará a las condiciones estéticas que se establece en cada zona (SU- 1, SU- 2, SU- 3, SU- 4), en función del entorno en que se encuentre.

12. 6. 10. Condiciones de Urbanización

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE- CPI 96 y R. T. 2- ABA. «Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios» CEPREVEN)

En las áreas de mayor interés histórico y monumental se establecerá un mobiliario urbano en colores, materiales y texturas acordes con el entorno.

12. 6. 11. Otras Condiciones

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el apartado 6. 7. de este capitulo y las que a continuación se detallan:

A. APARCAMIENTOS. -

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privativos mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificio.

- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m de longitud por 2,2 m de anchura como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

B. SEGURIDAD. -

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sean claramente visibles de día y de noche desde la vía pública. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,5 m. ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin crear barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto se prohíbe situar obstáculos y una pavimentación deslizante en períodos de lluvias e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

C. VEGETACIÓN. -

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o estos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales a fin de lograr una racionalización del agua para riego.

12. 6. 12. Condiciones de Uso

1. El uso principal será: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO o DOTACIONAL:

- Centros de Enseñanza o Docentes.

- Centros Asistenciales o Sanitario.

- Centros de Reuniones y Congresos.

- Centros Administrativos.

- Centros Deportivo o de Entretenimiento.

2. Los usos compatibles podrán ser:

Se entienden por tales aquellos que se adscritos al uso principal, son necesarios para su correcto funcionamiento.

- Espacios Libres.

- Oficinas.

- Almacén.

- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

3. Usos Prohibidos los demás.

Ordenanzas particulares en suelo urbano

ZONA 6. - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO- SU 6.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
DE PARCELACIÓN	
PARCELA INDIVISIBLE	80 m²
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	5 m.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m.
RETRANQUEOS	Hasta 5 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece.
OCUPACIÓN:	
En manzana cerrada	100%
En edificación aislada	70%
EDIFICABILIDAD	No se establece.
VUELOS	Sí; dimensiones en función del ancho de calle
ÁTICOS	No.

DISTANCIA HUECOS	ENTRE	0,60 m. En prolongación
		1,10 m. En esquina
CHAFLANES		No es obligatorio
ALTURAS:		
I planta		4 m.
II plantas		7 m.
III plantas		10 m.
IV plantas		13 m.

* Una más que la indicada en plano o la de la zona en que se encuentre.

DE USO

USO PRINCIPAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Centros de Enseñanza o Docentes.
- Centros Asistenciales o Sanitario.
- Centros de Reuniones y Congresos.
- Centros Administrativos.
- Centros Deportivo o de Entretenimiento.

USOS COMPATIBLES:

- Espacios Libres.
- Oficinas.
- Almacén.
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

USOS PROHIBIDOS Los demás.

ZONA 7. SISTEMA. ESPACIOS LIBRES- SU- 7.

12. 7. 1. Definición.

El sistema general o local de espacios libres, está formado por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Los terrenos destinados a “Sistemas Generales o Locales” de espacios libres pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

12. 7. 2. Condiciones de Uso y Edificación.

A) Espacios Libres de uso público.

1. Zonas verdes, parques y jardines.

Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o servicios terciarios. Son espacios libres ajardinados o arbolados con incidencia importante en la estructura, forma y salubridad de la ciudad.

Las zonas verdes parques y jardines, se adecuarán básicamente para la estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Estos espacios pueden admitir otros usos públicos, deportivos y sociales subordinados a su destino en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona, con las siguientes restricciones:

1. a. En aquella áreas de superficie inferior a 1. 000 m^2, solo se autorizarán, además de las áreas de plantación y ajardinamiento, y elementos de mobiliario urbano, los siguientes usos:

a) Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos de bebidas, de publicaciones, de música, etc. La superficie total de estas instalaciones no superará los 30 m^2. Serán de una sola planta.

b) Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.

c) Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.

d) Juegos al aire libre, tales como bolos, petanca, etc.

e) Islas de estancia y áreas acondicionados para el reposo.

1. b. En las áreas de superficie superior a 1. 000 m^2. , podrán autorizarse además, las siguientes instalaciones, que en ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la superficie total:

a) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos formales reglamentarios.

b) Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos de bebidas, de publicaciones, de música, etc. La superficie total de estas instalaciones no superaran los 60 m^2. Serán de una sola planta.

c) Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

2. Áreas de ocio.

Las áreas de ocio son aquellos espacios libres cuyo destino específico como tales espacios libres, se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire y análogas, tales como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones etc.

Las Áreas de Ocio, deberán ser arboladas y ajardinadas, a excepción de aquellos terrenos utilizados para la instalación de ferias o similares. En todo caso deberá mantenerse el carácter abierto del espacio y los elementos de mobiliario, urbanización y arquitectura que se dispongan deberán integrarse en el área vegetal, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogos, ferias, zoológicos, parques acuáticos etc. , usos de interés público y social, y aparcamientos.

La ocupación total con instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del Área de Ocio.

B) Espacios Libres de Uso Privado.

No tienen la declaración formal de “Sistema”, aunque su función y tratamiento en lo relativo a ordenanzas será similar. Aquí se incluirán espacios libres tales como: Clubes privados, jardines piscinas o pistas deportivas anejas a comunidades de vecinos y en general aquellos espacios libres restringidos al uso público.

Podrán autorizarse, previa solicitud de licencia, las instalaciones de carácter provisional, sin afectar al arbolado y jardinería, cuya superficie no supere los 12 m^2. y su altura no supere los 3 m.

C) Espacios Libres Protegidos.

Son espacios que están incluidos dentro del suelo urbano, pero que forman unidad con áreas limítrofes urbanizables.

En estas áreas sólo se autorizarán obras vinculadas a infraestructuras públicas, que deberán contar con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua.

Ordenanzas particulares en suelo urbano

ZONA 7. - SISTEMA LOCAL. ESPACIOS LIBRES- SU 7.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

DE PARCELACIÓN

PARCELA INDIVISIBLE	No se establece.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	No se establece.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	No se establece.

CONDICIONES DE LA PARCELACIÓN:

- Parcela inferior a 1. 000 m^2 Sólo Arbolado, Jardinería y mobiliario urbano, juegos.

- Parcela superior a 1. 000 m^2 Además otros usos de interés social.

DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN

RETRANQUEOS		No se establece.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE		No se establece.
OCUPACIÓN	Parcelas inferiores a 1000 m^2	. 30 m^2
	Parcelas superiores a 1000 m^2	. 60 m^2

DE USO

USO PRINCIPAL	ESPACIOS LIBRES.
USOS COMPATIBLES deportivo, educativo, recreativos, ferias etc	
USOS PROHIBIDOS	Los demás.

ZONA 8. INDUSTRIAL COMPACTO- SU- 8.

12. 8. 1. Definición

Están constituidos estos suelos por aquellas industrias, talleres y almacenes, consolidados en manzanas cerradas.

12. 8. 2. Ordenación

Edificación industriales dispuestas en manzana cerrada.

Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

12. 8. 3. Condiciones de la parcela

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MÍNIMA.	200 m^2
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.	8 m
- FONDO MÍNIMO DE PARCELA.	. 10 m

1. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

2. Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

3. Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12. 8. 4. Obras permitidas

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

12. 8. 5. Condiciones de la edificación

a) Tipología Edificatoria.

Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.

b) Condiciones de Volumen.

- ALTURA: Será la que se justifique para el tipo de industria a establecer, pero se establece con carácter general los 8 m medidos en el alero de la cubierta, tan solo podrá ocuparse el 25 % con entreplantas, quedando el resto de su superficie con una sola altura.

- RETRANQUEOS:

Los marcados en los planos de alineaciones.

- CUBIERTAS:

Podrán ser planas o inclinadas.

12. 8. 6. Condiciones Estéticas.

La composición de fachadas y huecos será libre.

- Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados en el resto de la población

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- Aplacados cerámicos y vitrificados.

- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Las medianeras deberán tratarse, almenos deberán quedar enfoscadas y pintadas.

B. Cubiertas

Composición.

La composición de las cubiertas será libre.

2. Materiales, texturas y color.

Se permiten todos los materiales, texturas y colores:

Cerramiento de las Parcelas.

Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

1. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías.

2. Materiales, textura, color.

- La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio.

- La parte de fábrica se atendrá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.

- La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas.

12. 8. 7. Condiciones de Uso

1. El uso principal será el Industrial Compatible.

2. Los Usos Compatibles podrán ser:

- Comercial.

- Almacén.

- Oficinas y Administración pública.

- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

- Espacios libres.

- Residencia Unifamiliar, una sola vivienda por parcela mayor de 1. 000 m^2. destinada a guarda y custodia de las instalaciones.

3. Usos Prohibidos.

- Los no citados.

Se prohíbe el uso como almacén de chatarra, automóviles, neumáticos y en general todo tipo de material de desecho a cielo abierto o en el espacio libre de parcela.

Ordenanzas particulares en suelo urbano

ZONA 8. - INDUSTRIAL COMPACTO- SU 8.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
DE PARCELACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	200 m^2.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	8 m.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	
RETRANQUEOS	Se permite cualquier posición.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece.
OCUPACIÓN	No se establece.
CHAFLANES	No es obligatorio.
EDIFICABILIDAD	No se establece.
VUELOS	Sí; dimensiones en función del ancho de calle
ÁTICOS	No.
DISTANCIA ENTRE HUECOS	0,60 m. En prolongación
	1,10 m. En esquina
CHAFLANES	No es obligatorio
ALTURA MÁXIMA II plantas	. 8 m.

25% de la superficie podrán realizarse entreplantas.

DE USO

USO PRINCIPAL INDUSTRIAL COMPATIBLE.

USOS COMPATIBLES Comercio, Almacén, Dotaciones y Servicios Públicos, Oficinas, Aparcamiento y Vivienda Unifamiliar (una por parcela >2. 000 m^2 para guarda)

USOS PROHIBIDOSLos demás, especialmente Almacén de desechos y chatarra.

ZONA 9. INDUSTRIAL AISLADA- SU- 9.

12. 9. 1. Definición

Estos suelos albergan la actividad industrial en general, y se situarán de forma que no afecten dichas actividades al uso residencial.

12. 9. 2. Ordenación

Edificación de tipo industrial aisladas o adosadas.

En el caso de tratarse de naves industriales adosadas, en la solicitud de licencia incluirá la propuesta conjunta de los propietarios, la situación y características de las naves.

Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

12. 9. 3. Condiciones de la parcela

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MÍNIMA . 600 m^2.

- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. - 18 m.

1. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

2. Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

3. Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12. 9. 4. Obras permitidas

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

12. 9. 5. Condiciones de la edificación

a) Tipología Edificatoria.

Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.

b) Condiciones de Volumen.

- ALTURA: 9 m. (Dos Plantas)

- RETRANQUEOS:

Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

- CUBIERTAS:

Podrán ser planas o inclinadas.

- CHAFLANES:

Será obligatorio un chaflán de 5 m. medido en la perpendicular a la bisectriz del ángulo.

12. 9. 6. Condiciones Estéticas

La composición de fachadas y huecos será libre.

- . Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados en el resto de la población

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- Aplacados cerámicos y vitrificados.

- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

Las medianeras deberán tratarse, almenos deberán quedar enfoscadas y pintadas.

B. Cubiertas

1. Composición.

La composición de las cubiertas será libre.

2. Materiales, texturas y color.

Se permiten todos los materiales, texturas y colores:

12. 9. 7. Cerramiento de las Parcelas

Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

1. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

2. Materiales, textura, color.

- La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio.

- La parte de fábrica se atendrá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.

- La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas.

12. 9. 8. Condiciones de Uso

1. El uso principal será el Industrial en todos sus grados y categorías.

2. Los Usos Compatibles podrán ser:

- Comercial.

- Almacén.

- Oficinas y Administración pública.

- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

- Espacios libres.

- Residencial Unifamiliar, una sola vivienda por parcela destinada a guarda y custodia de las instalaciones.

- 3. Usos Prohibidos.

- Los no citados.

- Se prohíbe el uso como almacén de chatarra, automóviles, neumáticos y en general todo tipo de material de desecho a cielo abierto o en el espacio libre de parcela.

Ordenanzas particulares en suelo urbano

ZONA 9. INDUSTRIAL AISLADA- SU 9.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
DE PARCELACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	600 m^2.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	18 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	
RETRANQUEOS	Se permite cualquier posición de la edificación.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece.
OCUPACIÓN	El resultante de aplicar estos parámetros.
EDIFICABILIDAD	No se establece.
VUELOS	Sí; dimensiones en función del ancho de calle
ÁTICOS	No.
DISTANCIA ENTRE HUECOS	0,60 m. En prolongación 1,10 m. En esquina
CHAFLANES	5 m.
ALTURA MÁXIMA: II plantas	. 9 m.
DE USO	
USO PRINCIPAL	INDUSTRIAL en todos sus grados.
USOS COMPATIBLES	Residencial Unifamiliar (una vivienda de guarda por parcela), Comercio, Almacén, Oficinas, Aparcamiento.
USOS PROHIBIDOS	Los demás.

ZONA 10. - SERVICIOS TÉCNICOS- SU- 10.

12. 10. 1. Definición.

Suelos destinados a albergar instalaciones generales de utilidad pública.

12. 10. 2 Ordenación.

La ordenación se establecerá en el proyecto específico.

12. 10. 3. Condiciones de la edificación.

Las edificaciones se adaptarán a la Normativa específica a cada caso y en aquellas que así lo requieran a la Ley de Protección del Medio Ambiente de la región de Murcia.

12. 10. 4. Condiciones de Volumen.

ALTURA MÁXIMA I Plantas más de las permitidas en la Zona.

OCUPACIÓN MÁXIMA . 70%.

12. 10. 5. Usos

- Depuradoras.
- Depósitos de distribución.
- Centrales y Transformadores de energía.
- Vertederos y estaciones de tratamiento de residuos.
- Parques de vehículos de servicios públicos.
- Cuarteles.
- Mercados Centrales y Mayoristas.
- Cementerios.
- Matadero.

Ordenanzas particulares en suelo urbano

ZONA 10. - SERVICIOS TÉCNICOS- SU 10.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
DE PARCELACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	No se establece.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	No se establece.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	No se establece.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	
RETRANQUEOS	No se establece.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece.
OCUPACIÓN	70%.
EDIFICABILIDAD	La resultante de aplicar estos parámetros.
VUELOS	Sí
ÁTICOS	No
CHAFLANES	No es obligatorio
ALTURA MÁXIMA I plantas más de las permitidas en la Zona.	
DE USO	
USO PRINCIPAL Servicios técnicos: Depuradoras, Depósitos, Centrales y transformadores, vertederos, Cuarteles, Parques de vehículos públicos, Mercados, cementerios, mataderos etc.	
USOS COMPATIBLESResidencial unifamiliar (una sola vivienda de guardia y custodia de instalaciones), Garaje y aparcamiento de usos autorizados.	
USOS PROHIBIDOS	Los demás.

ZONA 11. EQUIPAMIENTO TERCIARIO- SU- 11.

12. 11. 1. Definición

El sistema local de equipamiento comunitario (Terciario) en suelo urbano, está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto a uso comercial, artesanal, almacenes, oficinal, despachos profesionales, hostelería, espectáculos, ocio y hotelero, etc.

12. 11. 2. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

- PARCELA MÍNIMA. - 80 m^2
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. 5 m
- FONDO MÍNIMO DE PARCELA. 10 m

2. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso terciario público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto.

3. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

4. Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5. Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

12. 11. 3. Ordenación

Las edificaciones se dispondrán en manzana cerrada o edificación aislada, respetando la tipología edificatoria de la zona en que se encuentre. No se permitirá la formación de medianeras vistas.

12. 11. 4. Obras permitidas

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

- Mantenimiento.
- Consolidación.
- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Reestructuración.
- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- Demolición total.

12. 11. 5. Unidad edificatoria

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

12. 11. 6. Edificabilidad

La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación y altura que se establecen en estas Normas para cada manzana.

12. 11. 7. Condiciones de posición de la edificación

1. Alineación a vial.

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2. Retranqueos.

La edificación se podrá retranquear respecto a la alineación oficial hasta un máximo de 5 m. siempre y cuando no queden al descubierto las medianeras de las edificaciones colindantes (existentes o posibles) En caso de ubicarse en una zona que se permita la edificación aislada, se ajustará a las condiciones fijadas para la edificación residencial de su entorno.

3. Fondos edificables.

No se establece fondo máximo.

4. Ocupación máxima de la parcela.

- En manzana cerrada 100%.
- En edificación aislada . 70%.

5. Espacio libre de parcela.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

6. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos, de acuerdo con las definiciones expresadas en 5. 7. 4.

7. Espacios bajo Cubierta Inclinada.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 5. 7. 7 de estas Normas.

8. Vuelos.

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,10 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

Se permiten vuelos abiertos y cerrados cuyas dimensiones vendrán determinadas por el ancho de calle, en la siguiente medida:

- Menor de 6 mts . No se permiten.
- De 6 a 8 mts . 0,40 mts.
- De 8 a 10 mts . 0,60 mts.
- Mayor de 10 mts . 0,80 mts.

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

0,60xLong. de fachada (mts.)x Vuelo Máx. permitido (mts)=Sup. (m^2.)

Se permiten los vuelos cerrados en una proporción hasta de un 60% del vuelo total.

Los vuelos cerrados se separarán un mínimo de 1,50 m. de la medianera.

Los vuelos abiertos se separarán un mínimo de 0,60 m. de la medianera.

9. Distancia de huecos a medianera.

La distancia mínima de los huecos a la medianera será de 0,60 m. en edificios en prolongación y 1,10 m. en edificios en esquina.

12. 11. 8. Condiciones de volumen.

1. Altura.

La cota de referencia se determinará según lo establecido en el artículo 5. 7 para la edificación alineada a vial.

La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el siguiente:

N de Plantas	**Altura Máxima en mts.**
- I	4
- II	. 7
- III	10
- IV	13

La altura máxima será la marcada en los planos o la que dispongan la zona.

- La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,25 m. y un mínimo de 2,4 m.

- La altura de la planta de piso tendrá un altura máxima de 3,25 m. y una mínima de 2,4 m.

- No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,2 m.

La altura mínima, será de una planta menos que las indicadas en los planos.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

No se permiten otras construcciones por encima de la altura que chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

2. Patios.

Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

3. Cubiertas.

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:.

- La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será 45.º .

- Los paramentos interiores de los patios de vivienda tendrán tratamiento de fachada.

- No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta si esta es inclinada.

- Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo «velux» o similar.

- Se permite la construcción sobre el faldón de cubierta de buhardillas o mansardas.

- Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado.

- Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado y un canto máximo visto de 30cm.

12. 11. 9. Condiciones Estéticas

Se ajustará a las condiciones estéticas que se establece en cada zona (SU- 1, SU- 2, SU- 3, SU- 4), en función del entorno en que se encuentre.

12. 11. 10. Condiciones de Urbanización

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE-CPI 96 y R. T. 2- ABA. «Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios» CEPREVEN)

En las áreas de mayor interés histórico y monumental se establecerá un mobiliario urbano en colores, materiales y texturas acordes con el entorno.

12. 11. 11. Otras Condiciones

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el apartado 6. 7. de este capitulo y las que a continuación se detallan:

A. APARCAMIENTOS. -

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privativos mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificio.

- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m de longitud por 2,2 m de anchura como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

B. SEGURIDAD. -

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sean claramente visibles de día y de noche desde la vía pública. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,5 m. ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin crear barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto se prohíbe situar obstáculos y una pavimentación deslizante en períodos de lluvias e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

C. VEGETACIÓN. -

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o estos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales a fin de lograr una racionalización del agua para riego.

12. 11. 12. Condiciones de Uso

1. El uso principal será: EQUIPAMIENTO TERCIARIO o SERVICIOS:

- Centros Comerciales.

- Talleres Artesanales.

- Oficinas y Despachos Profesionales.

- Hostelería.

- Locales de Espectáculos y para el Ocio.

- Hotelero.

2. Los usos compatibles podrán ser:

Se entienden por tales aquellos que se adscritos al uso principal, son necesarios para su correcto funcionamiento.

- Espacios Libres.

- Deportivos.

- Almacén.

- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.

3. Usos Prohibidos los demás.

Ordenanzas particulares en suelo urbano

ZONA 11. - EQUIPAMIENTO TERCIARIO- SU 11.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
DE PARCELACIÓN	
PARCELA INDIVISIBLE	80 m²
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	5 m.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	10 m.
RETRANQUEOS	Según zona.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se establece.
OCUPACIÓN: En manzana cerrada	100%
En edificación aislada	. 70%
EDIFICABILIDAD	. No se establece.
VUELOS	. Sí; dimensiones en función del ancho de calle
ÁTICOS	No.
DISTANCIA ENTRE HUECOS	0,60 m. En prolongación
1,10 m. En esquina	
CHAFLANES	
No es obligatorio	
ALTURAS:	
I planta	4 m.
II plantas	7 m.
III plantas	. 10 m.
IV plantas	. 13 m.

* Una más que la indicada en plano o la de la zona en que se encuentre.

DE USO	
USO PRINCIPAL	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- Centros Comerciales.	
- Talleres Artesanales.	
- Oficinas y Despachos Profesionales.	
- Hostelería.	
- Locales de Espectáculos y para el Ocio.	
- Hotelero.	
USOS COMPATIBLES:	
- Espacios Libres.	
- Deportivos.	
- Almacén.	
- Aparcamiento y garaje destinado a los usos permitidos.	
USOS PROHIBIDOS	Los demás.

Capítulo 13. Ordenanza para edificación en núcleos rurales.

Artículo 13. 1. Definición

Comprende los ámbitos correspondientes a suelos urbanos en entorno rural o agrícola cuya tipo de edificación es la unifamiliares aisladas o adosada.

Se trata de áreas destinadas a vivienda de labor, cuyos habitantes se ocupan en las tareas propias de su entorno y que por sus características no demandan las mismas infraestructuras que la de los núcleos urbanos.

Se delimitan los siguientes Núcleos Rurales:

El Churra.

La Mayoraja.

Artículo 13. 2. Núcleo rural - El Churra.

Las edificaciones se ajustará a la ordenanza **SU- 3** con las siguientes particularidades:

13. 2. 1. Condiciones de la parcela.

- PARCELA MÍNIMA.	200 m²
- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.	10 m
- FONDO MÍNIMO DE PARCELA.	15 m

13. 2. 2. Condiciones de posición de la edificación.

1. Alineación a vial.

Las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela.

2. Separación a linderos.

La separación mínima recomendada a todos los linderos será de 3 m.

3. Cubierta

Las cubiertas serán inclinadas con teja árabe, pudiéndose realizar cámaras al estilo tradicional, en las que el arranque del alero no sobrepase el metro de altura sobre la cara superior del forjado anterior, no permitiéndose la apertura de huecos en el plano de la cubierta.

4. Áticos

No se permiten áticos.

6. Vuelos.

No se permitirán vuelos, excepto el de los balcones realizados con cerrajería menores de 40 cm.

13. 2. 3. Condiciones de volumen.

1. Altura.

N de Plantas	**Altura Máxima en mts.**
II	. 7

13. 2. 4. Condiciones estéticas

A. Fachadas.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esta.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empotrados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

B. Huecos.

Los huecos se dispondrán verticalmente de modo que en caso de disponerse de rejas en la planta baja, estas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

Los capialzados de las persianas enrollables deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir.

C. Materiales, textura y color.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- Aplacados cerámicos y vitrificados.

- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

- Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y p. v. c.

Ordenanzas particulares en núcleo rural El Churra

ZONA 3a. - SUELOS DE EXTENSIÓN DE MEDIA DENSIDAD- SU 3a.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
DE PARCELACIÓN	
PARCELA INDIVISIBLE	200 m^2.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10 m.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	15 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	
RETRANQUEOS	Hasta 5 m sin pérdida de fondo edificable.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	. 15 m.
OCUPACIÓN	La resultante de aplicar estos parámetros.
EDIFICABILIDAD	La resultante de aplicar estos parámetros.
VUELOS	No; solo cerrajería.
ÁTICOS	No
DISTANCIA ENTRE HUECOS	0,60 m. En prolongación
	1,10 m. En esquina
CHAFLANES	
2,50 m.	
ALTURAS: II plantas	7 m. Altura mínima Una planta menos.
USO PRINCIPAL	. Residencial en todas sus categorías.
DE USO	
USOS COMPATIBLES:	
- Terciarios.	
- Aparcamientos.	
- Dotaciones y Servicios Públicos.	
- Espacios libres.	
- Talleres artesanales.	
* Se permiten tan solo los locales comerciales en categoría 1.	
USOS PROHIBIDOS	Los demás.

Artículo 13. 3. Núcleo rural – La Mayoraja.

13. 3. 1. Definición

Zona ocupada por edificaciones aisladas, predominando la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

13. 3. 2. Condiciones de la parcela

1. A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA-

- Una vivienda … 1. 000 m^2

No se admiten más de dos viviendas por parcela, aunque la superficie de la misma sea superior a 2. 000 m^2

Para la edificación residencial pública o establecimiento de hostelería, se establece una parcela mínima de 1. 000 m^2.

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. -	
- Parcelas de 1. 000 m^2	. 20 m.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	30 m.
OCUPACIÓN MÁXIMA	25%
EDIFICABILIDAD	. 0,4 m^2 / m^2

SEPARACIÓN A LINDEROS	5 m.
ALTURA MÁXIMA	II plantas.
VUELOS	Deberán cumplir los retranqueos.
APARCAMIENTOS	1 plazas por vivienda.

2. Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

3. Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a estas no adquieran la condición de solar.

4. Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

5. Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A) La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B) La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C) Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

13. 3. 3. Obras permitidas

Se permiten en este suelo todo tipo de obras:

- Obras de edificación de nueva planta.

- Y sobre las edificaciones existentes:

- Mantenimiento.

- Consolidación.

- Recuperación.

- Acondicionamiento.

- Reestructuración.

- Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.

- Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.

- Demolición total.

13. 3. 4. Unidad edificatoria

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2. No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3. A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

13. 3. 5. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el residencial en viviendas unifamiliar.

2. Los usos complementarios podrán ser:

- Terciarios.

- Aparcamientos.

- Dotaciones y Servicios Públicos.

- Espacios libres.

- Talleres de pequeña industria

- 3. Usos Prohibidos los demás.

Ordenanzas particulares en núcleo rural La Mayoraja

ZONA 4a. - SUELOS DE BAJA DENSIDAD- SU 4a.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
DE PARCELACIÓN	
PARCELA MÍNIMA	
- Una Vivienda	1. 000 m^2.
No se admiten más de una viviendas por parcela.	
- Uso hostelelería	.1. 000 m^2.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	
- Parcelas de 1000 m^2	. 20 m.
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	30 m.
DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN	
RETRANQUEOS	5 m.
ALTURA MÁXIMA	II plantas
OCUPACIÓN MÁX	25%
EDIFICABILIDAD	0,4 m^2 / m^2
VUELOS	respetarán los retranqueos.
DE USO	
USO PRINCIPAL	Residencial en todas sus categorías.
USOS COMPATIBLES	
- Terciarios.	
- Aparcamientos.	
- Dotaciones y Servicios Públicos.	
- Espacios libres.	
- Talleres de pequeña industria.	
USOS PROHIBIDOS	Los demás.

Capítulo 14 Regulación pormenorizada del suelo urbanizable.

Artículo 14. 1. Suelo urbanizable sectorizado - Planes parciales propuestos.

Las Normas Subsidiarias proponen TRECE áreas del término municipal de Archena como Suelo Urbanizable Sectorizado, cada una de estas zonas tiene unas características y dinámicas diferentes, pero consideramos que durante el periodo de vigencia de estas Normas, es previsible su desarrollo en áreas plenamente ordenadas.

A continuación pasamos a enumerar los Planes Parciales considerados:

USO RESIDENCIAL

- Plan Parcial- 1. CAÑADA DE LA MORRA II.
- Plan Parcial 2. RAMÓN Y CAJAL
- Plan Parcial 3. PAGO DEL BARRANCO.
- Plan Parcial 4. EL RAMEL.
- Plan Parcial 5. - LLANO DEL BARCO.
- Plan Parcial 6. LOS PANIZOS.
- Plan Parcial 7. LA CARAVIJA.
- Plan Parcial 8. BARRACO TÍA CATALINA.

USO INDUSTRIAL

- Plan Parcial 9. EL SANATORIO.
- Plan Parcial 10. LOS POLVORINES.
- Plan Parcial 11. LA CAPELLANÍA (2ª Fase)
- Plan Parcial 12. CAÑADA LISÓN.

USO DOTACIONAL

- Plan Parcial 13. CABEZOS VIEJOS.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 1. - CAÑADA DE LA MORRA II.

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-

SITUACIÓN: Al N. O. de la población, en la carretera de Villanueva.

SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 95. 874 m^2.

CONDICIONES NUMÉRICAS DENSIDAD: 40 viv/Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,60 m^2/m^2

ALTURA MÁXIMA: IV plantas.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.

INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.

INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.

RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la legislación vigente.

CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y serv. Público, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 2. RAMÓN Y CAJAL

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-

SITUACIÓN: Al Sur de Archena frente a la Serretilla, cerca del enlace con la carretera de Ceutí con la circunvalación.

SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 66. 781 m^2.

CONDICIONES NUMÉRICAS DENSIDAD: 40 viv/Ha.

EDIFICABILIDAD: 0,60 m^2/m^2.

ALTURA MÁXIMA: III plantas.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.

INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.

INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.

RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la legislación vigente.

CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y serv. Público, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 3. - PAGO DEL BARRANCO.

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-

SITUACIÓN: Al Sur de Archena junto al casco antiguo, dentro de la huerta tradicional del margen del río.

SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 101. 875 m^2.

CONDICIONES NUMÉRICAS DENSIDAD: 40 viv/Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,60 m^2/m^2.

ALTURA MÁXIMA: III plantas.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.

INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACIÓN.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.

INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.

RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la legislación vigente.

CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y serv. público, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 4. - EL RAMEL.

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-

SITUACIÓN: Al Sur de Archena junto al río Segura en el margen derecho, casco urbano de Archena.

SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 83. 314 m^2.

CONDICIONES NUMÉRICAS DENSIDAD: 40 viv/Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,60 m^2/m^2.

ALTURA MÁXIMA: III plantas.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.

INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.

INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.

RESERVAS Y CESIONES:Zonas Verdes : 10% s/ 83. 314 m2. = 8. 331 m2. Equipamientos : 15% s/ 83. 314 m2. = 12. 497 m2. Totales = 20. 828 m2.

CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.

COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y serv. público, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 5. - LLANO DEL BARCO.

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-

SITUACIÓN: Al Norte junto a la Barriada de D. Mario Spreafico, al pie del cabezo del Tío Tio.

SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 78. 920 m^2.

CONDICIONES NUMÉRICAS DENSIDAD: 40 viv/Ha.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,50 m^2/m^2.

ALTURA MÁXIMA: IV plantas.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.

INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.
INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.
RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la legislación vigente.
CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.
COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y serv. público, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 6. - LOS PANIZOS.

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-
SITUACIÓN: Al Este del río Segura, junto a la circunvalación, y al norte del caso urbano de la Algaida.
SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 68. 160 m^2.
CONDICIONES NUMÉRICAS DENSIDAD: 40 viv/Ha.
EDIFICABILIDAD: 0,60 m^2/m^2.
ALTURA MÁXIMA: III plantas.
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.
INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.
INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.
RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la legislación vigente.
CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.
COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y serv. Público, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 7. - LA CARAVIJA.

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-
SITUACIÓN: Al Oeste del casco urbano de la Algaida, junto a la circunvalación y el río Segura a su paso por la pedanía.
SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 39. 126 m^2.
CONDICIONES NUMÉRICAS DENSIDAD: 40 viv/Ha.
EDIFICABILIDAD: 0,60 m^2/m^2.
ALTURA MÁXIMA: III plantas.
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.
INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.
INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.
RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la legislación vigente.
CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.
COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y serv. Público, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 8. - BARRANCO TÍA CATALINA.

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-
SITUACIÓN: Al OEste del término municipal, junto a la Carretera de la Estación que da acceso desde la autovía al municipio, y entre el cementerio, los cabezos y el acceso.
SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 131. 533 m^2.
CONDICIONES NUMÉRICAS DENSIDAD: 40 viv/Ha.
EDIFICABILIDAD: 0,50 m^2/m^2.
ALTURA MÁXIMA: III plantas.
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.
INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.
INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.
RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la legislación vigente.
CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL.
COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y serv. Público, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 9. EL SANATORIO

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-
SITUACIÓN: Al SE. de la Bda. De D. Mario Spreafico, junto a la nueva circunvalación.
SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 89. 465 m^2.
CONDICIONES NUMÉRICAS EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,60 m^2/m^2.
ALTURA MÁXIMA: II plantas.
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.
INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.
INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.
RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la Legislación Urbanística vigente.
CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL NO COMPATIBLE.
COMPATIBLE: comercial, almacén, hotelero, dotaciones y serv. público, oficinas, espacios libres, aparcamiento

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 10. LOS POLVORINES

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-
SITUACIÓN: Al Sur de la Barriada de D. Mario Spreafico, al otro lado de la circunvalación.
SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 92. 736 m^2.
CONDICIONES NUMÉRICAS EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,60 m^2/m^2.
ALTURA MÁXIMA: II plantas.
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.
INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.
INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.
RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la Legislación Urbanística vigente.
CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL NO COMPATIBLE.
COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y serv. Público, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 11. LA CAPELLANÍA (2ª fase)

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-

SITUACIÓN: Ver plano de Ordenación.

SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 246. 922 m^2.

CONDICIONES NUMÉRICAS EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,60 m^2/m^2.

ALTURA MÁXIMA: II plantas.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.

INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.

INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.

RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la Legislación Urbanística vigente.

CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL NO COMPATIBLE.

COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y serv. Público, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 12. CAÑADA LISÓN.

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-

SITUACIÓN: Al Oeste del término Municipal, lindando con el limite del mismo con el Municipio de Lorquí, al Norte del acceso a la autovía.

SUPERFICIE DEL SECTOR: @ 196. 338 m^2.

CONDICIONES NUMÉRICAS EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,50 m^2/m^2.

ALTURA MÁXIMA: II plantas.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.

INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.

INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.

RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la Legislación Urbanística vigente.

CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL NO COMPATIBLE.

COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, dotaciones y serv. público, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

ORDENACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

P. P. - 13. CABEZOS VIEJOS.

- CONDICIONES DE ORDENACIÓN-

SITUACIÓN: Al Oeste del término Municipal y al Norte del acceso a la autovía, frente al polígono industrial La Capellanía.

SUPERFICIE DEL SECTOR: 97. 315 m^2.

CONDICIONES NUMÉRICAS EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,60 m^2/m^2.

ALTURA MÁXIMA: II plantas.

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL.

INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las indicadas en los planos de Ordenación.

INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las indicadas en los planos de Ordenación.

RESERVAS Y CESIONES:Las reservas y cesiones se establecerán con arreglo a la Legislación Urbanística vigente.

CONDICIONES DE USO. CARACTERÍSTICO: DOTACIONAL

COMPATIBLE: comercial, almacén, talleres de pequeña industria, hotelero, oficinas, espacios libres, aparcamiento.

Planes Parciales

N.º	P. Parcial Residencial	Sup. P. parcial	Densidad	Edif. Bruta	Altura Max.	N.º viv.	Sup. Edif.	Esp. Libres	Equipamiento	Total Cesiones	% cesión
1	Cañada de la Morra II	95.874 m2.	40 Viv/Ha	0,60 m2/m2.	IV	383 viv.	57.524 m2.	9.587 m2.	14. 381 m2.	23. 969 m2.	25,00%
2	Ramón y Cajal	66.781 m2.	40 Viv/Ha	0,60 m2/m2.	III	267 viv.	40. 069 m2.	6.678 m2.	10.017 m2.	16.695 m2.	25,00%
3	Pago del Barranco	101.875 m2.	40 Viv/Ha	0,60 m2/m2.	III	408 viv.	61.125 m2.	10.188 m2.	15.281 m2.	25.469 m2.	25,00%
4	El Ramel	83.314 m2.	40 Viv/Ha	0,60 m2/m2.	III	333 viv.	49. 988 m2.	8.331 m2.	12.497 m2.	20.829 m2.	25,00%
5	Llano del Barco	78. 920 m2.	40 Viv/Ha	0,50 m2/m2.	IV	316 viv.	39. 460 m2.	7.892 m2.	7.892 m2.	15. 784 m2.	20,00%
6	Los Panizos.	68.160 m2.	40 Viv/Ha	0,60 m2/m2.	III	273 viv.	40. 896 m2.	6.816 m2.	10.224 m2.	17.040 m2.	25,00%
7	La Claravija	39. 126 m2.	40 Viv/Ha	0,60 m2/m2.	III	157 viv.	23. 476 m2.	3.913 m2.	5.869 m2.	9. 782 m2.	25,00%
8	Barranco Tía Catalina	131. 533 m2.	40 Viv/Ha	0,50 m2/m2.	III	526 viv.	65.767 m2.	13.153 m2.	13.153 m2.	26.307 m2.	20,00%
		494. 924 m2.				**1. 980 viv.**	**289.062 m2.**	**49.492 m2.**	**70.293 m2.**	**119.785 m2.**	

P. Parcial Industrial		Sup. P. Parcial	Edif. Bruta	Altura Max.	Sup. Edif.	Esp. Libres	Equipamiento	Total Cesiones	% cesión
9	El Sanatorio	89. 465 m2.	0,60 m2/m2.	II	53.679 m2.	8.947 m2.	4.473 m2.	13.420 m2.	15,00%
10	Los Polvorines	92.736 m2.	0,60 m2/m2.	II	55.642 m2.	9.274 m2.	4.637 m2.	13.910 m2.	15,00%
11	La Capellanía (2ª Fase)	245. 585 m2.	0,60 m2/m2.	II	147.351 m2.	31.758 m2.	10.690 m2.	42.448 m2.	17,28%
12	Cañada de Lisón	206.908 m2.	0,60 m2/m2.	II	124.145 m2.	20. 691 m2.	10.345 m2.	31.036 m2.	15,00%
		427. 786 m2.			**256. 672 m2.**	**49. 978 m2.**	**19. 800 m2.**	**69. 778 m2.**	

P. Parcial Dotacional		Sup. P. Parcial	Edif. Bruta	Altura Max.	Sup. Edif.	Esp. Libres	Equipamiento	Total Cesiones	% cesión
13	Cabezos Viejos	97. 315 m2.	0,50 m2/m2.	II	48. 658 m2.	9. 732 m2.	3. 893 m2.	13. 624 m2.	14,00%

En Tramitación con anterioridad a la ley 1/2001 del suelo

Las cesiones son orientativas, se ajustarán a la Legislación Vigente y no se incluye la superficie destinada a viarios.

Artículo 14. 2. Suelo urbanizable no sectorizado

Las Normas Subsidiarias proponen DIEZ áreas del término municipal de Archena como Suelo Urbanizable No Sectorizado, cada una de estas zonas reúne unas características diferentes, pero consideramos que durante el periodo de vigencia de estas Normas, es previsible que se realicen iniciativas encaminadas a su desarrollo.

A continuación pasamos a enumerar las zonas considerados:

Zona	denominación	Uso	Edificabilidad
1	El Ope	Terciario - Hotelero	0,5 m2/m2.
2	Serretilla del Canuto	Residencial	0,5 m2/m2.
3	Pago del Barranco II	Residencial	0,5 m2/m2.
4	Huerta Baja	Residencial	0,5 m2/m2.
5	El Losar	Residencial	0,5 m2/m2.
6	Cañada Conejo	Residencial	0,5 m2/m2.
7	Las Hurtado	Residencial	0,5 m2/m2.
8	Los Intes	Residencial	0,5 m2/m2.
9	Los Panizos II	Residencial	0,5 m2/m2.
10	Cabezo Tío Pío	Residencial	0,5 m2/m2.

El Suelo Urbanizable No Sectorizado de “El Ope” deberá someterse a informe de Impacto Medio Ambiental.

Capítulo 15. Regulación pormenorizada de las unidades de actuación propuestas.

Artículo 15. 1. Unidades de actuación.

La delimitación y ordenación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación aisladas, vendrán definidas en los correspondientes Planos de Ordenación.

Recordaremos, que los terrenos incluidos en una Unidad de Actuación no constituyen áreas plenamente ordenadas, dentro del Suelo Urbano, y la concesión de licencias debe estar precedida de la aprobación del correspondiente instrumento de gestión urbanística y del Proyecto de Urbanización, en todo caso de las cesiones de viario, espacios libres, dotaciones u otras obligaciones que le hubieran sido asignado.

Artículo 15. 2. Estado de tramitación.

Unidad de Actuación	ESTADO DE TRAMITACIÓN
U. A. N.º 1	Pendiente recibir las obras de urbanización, con obras de edificación comenzadas.
U. A. N.º 2 La Chula	Pendiente recibir las obras de urbanización, y con obras de edificación comenzadas.
U. A. N.º 3b	Redactándose el Proyecto de Reparcelación.
U. A. N.º 5	Pendiente recibir las obras de urbanización, y edificada casi en su totalidad.
U. A. N.º 6	Pendiente recibir las obras de urbanización, con obras de edificación comenzadas
U. A. N.º 8	Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente y de Urbanización contratado.
U. A. N.º 9	Proyecto de Reparcelación en redacción.
U. A. N.º 12	Proyecto de Reparcelación en redacción.
U. A. N.º 17	Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente.

La antiguas Unidades de Actuación 2 b, 3 a y 5 se encuentran aprobadas definitivamente y pendientes de la urbanización.

La Unidad de Actuación n.º 14 ha desaparecido al convertirse en el Plan Parcial la Claravija.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 1

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.	
- Superficie Bruta	39. 838 m2.
- Edificabilidad Bruta	0,43 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima	17. 134 m2.
- Altura Máxima	II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.	
- Zonas Verdes	4. 819 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo	10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	
- Ninguno.	
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.	
- Sistema de actuación:	Compensación
- Equidistribución:	Proyecto de Compensación
- Urbanización:	Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.	
SU- 4	Residencial - Extensión Baja Densidad.
SU- 5	Sistema Local Comunicaciones
SU- 7	Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.	

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 2

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.	
- Superficie Bruta	22. 688 m2.
- Edificabilidad Bruta	1,10 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima	24. 882 m2.
- Altura Máxima	II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.	
- Zonas Verdes	2. 419 m2.
- Equipamiento Dotacional	1. 268 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo	10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	
- Ninguno.	
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.	
- Sistema de actuación:	Compensación
- Equidistribución:	Proyecto de Compensación
- Urbanización:	Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.	
SU- 3	Residencial - Extensión Media Densidad.
SU- 5	Sistema Local Comunicaciones
SU- 6	Equipamiento Comunitario
SU- 7	Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.	

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 3a

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.	
- Superficie Bruta	37. 064 m2.
- Edificabilidad Bruta	1,15 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima	42. 678 m2.
- Altura Máxima	III
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.	
- Zonas Verdes	3. 610 m2.
- Equipamiento Dotacional	4. 719 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo	10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	
- Ninguno.	
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.	
- Sistema de actuación:	Cooperación
- Equidistribución:	Proyecto de Reparcelación
- Urbanización:	Proyecto de Urbanización

V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 3 Residencial - Extensión Media Densidad.
SU- 4 Residencial - Extensión Baja Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 6 Equipamiento Comunitario
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 3b

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 2. 190 m2.
- Edificabilidad Bruta 1,10 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 2. 406 m2.
- Altura Máxima III
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 1. 026 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 2 Residencial - Extensión Alta Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 4

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 38. 137 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,96 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 36. 588 m2.
- Altura Máxima III
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 6. 816 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Cooperación
- Equidistribución: Proyecto de Reparcelación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 3 Residencial - Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 5

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 3. 692 m2.
- Edificabilidad Bruta 1,83 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 6. 738 m2.
- Altura Máxima III
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 2 Residencial - Extensión Alta Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 6

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 29. 769 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,78 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 23. 268 m2.
- Altura Máxima II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 4. 033 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 3 Residencial - Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 7

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 5. 740 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,89 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 5. 114 m2.
- Altura Máxima II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 854 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 3 Residencial - Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 8

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 14. 861 m2.
- Edificabilidad Bruta 1,20 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 17. 841 m2.
- Altura Máxima III
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 1. 065 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %

III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Cooperación
- Equidistribución: Proyecto de Reparcelación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 3 Residencial - Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 9

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 19. 014 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,91 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 17. 250 m2.
- Altura Máxima II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 5. 794 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Cooperación
- Equidistribución: Proyecto de Reparcelación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 3 Residencial - Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 10

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 11. 360 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,73 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 8. 244 m2.
- Altura Máxima II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 808 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 3 Residencial - Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 11

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 12. 739 m2.
- Edificabilidad Bruta 1,21 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 15. 372 m2.
- Altura Máxima III
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 3. 237 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 2 Residencial - Extensión Alta Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 12

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 20. 208 m2.
- Edificabilidad Bruta 1,23 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 24. 872 m2.
- Altura Máxima II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 701 m2.
- Equipamiento Dotacional 257 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 3 Residencial - Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 6 Equipamiento Comunitario
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
SU- 8 Industrial Compacto.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 13

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 22. 467 m2.
- Edificabilidad Bruta 1,12 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 25. 142 m2.
- Altura Máxima II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 3. 716 m2.
- Equipamiento Dotacional 3. 694 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización

V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 3 Residencial - Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 15

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 15. 314 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,89 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 13. 696 m2.
- Altura Máxima II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 2. 184 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 3 Residencial - Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 16

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 22. 295 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,77 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 17. 208 m2.
- Altura Máxima II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 1. 838 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 3 Residencial - Extensión Media Densidad
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 17

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 26. 579 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,65 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 17. 216 m2.
- Altura Máxima II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 6. 676 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 2 Residencial - Extensión Alta Densidad
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 1- I

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 109. 066 m2.
- Edificabilidad Bruta 1,46 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 159. 492 m2.
- Altura Máxima II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 4. 939 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres
SU- 8 Industrial Compacto
VI. OTRAS CONDICIONES.

Ficha de Planeamiento

Unidad de Actuación N.º 2- I

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.
- Superficie Bruta 29. 650 m2.
- Edificabilidad Bruta 1,49 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 44. 154 m2.
- Altura Máxima II
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.
- Zonas Verdes 1. 206 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- Ninguno.
IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 7 Sistema de Espacios Libres
SU- 8 Industrial Compacto
VI. OTRAS CONDICIONES.

UNIDADES DE ACTUACIÓN

Nº	Superficie	Sup. Solares	Ocupación	Sup. Edif.	Edif. Bruta	Edif. Neta	Cesión Apov.	Nº Viv	Densidad	Dotaciones	Zona-Verdes	Viario
1	39.838 m2.	21.417 m2.	10.709 m2.	17.134 m2.	0,43 m2/m2.	0,80 m2/m2.	1.713 m2/m2.	63	15,81	0 m2.	4.818 m2.	13.602 m2.
2	22.688 m2.	13.605 m2.	12.441 m2.	24.882 m2.	1,10 m2/m2.	1,83 m2/m2.	2.488 m2/m2.	130	57,11	1.268 m2.	2.419 m2.	5.396 m2.
3a	37.064 m2.	16.961 m2.	14.226 m2.	42.678 m2.	1,15 m2/m2.	2,52 m2/m2.	4.268 m2/m2.	162	43,58	4.719 m2.	3.610 m2.	11.774 m2.
3b	2.190 m2.	802 m2.	802 m2.	2.406 m2.	1,10 m2/m2.	3,00 m2/m2.	241 m2/m2.	8	34,88	0 m2.	1.026 m2.	362 m2.
4	38.137 m2.	18.899 m2.	17.460 m2.	36.588 m2.	0,96 m2/m2.	1,94 m2/m2.	3.659 m2/m2.	183	47,98	0 m2.	6.816 m2.	12.421 m2.
5	3.692 m2.	2.255 m2.	2.246 m2.	6.738 m2.	1,83 m2/m2.	2,99 m2/m2.	674 m2/m2.	21	58,17	0 m2.	0 m2.	1.437 m2.
6	29.769 m2.	13.144 m2.	11.634 m2.	23.268 m2.	0,78 m2/m2.	1,77 m2/m2.	2.327 m2/m2.	44	14,72	0 m2.	4.033 m2.	12.592 m2.
7	5.740 m2.	2.612 m2.	2.557 m2.	5.114 m2.	0,89 m2/m2.	1,96 m2/m2.	511 m2/m2.	25	43,34	0 m2.	854 m2.	2.274 m2.
8	14.861 m2.	8.075 m2.	6.614 m2.	17.841 m2.	1,20 m2/m2.	2,21 m2/m2.	1.784 m2/m2.	77	51,75	0 m2.	1.065 m2.	5.598 m2.
9	19.014 m2.	8.934 m2.	8.625 m2.	17.250 m2.	0,91 m2/m2.	1,93 m2/m2.	1.725 m2/m2.	85	44,75	0 m2.	5.794 m2.	4.286 m2.
10	11.360 m2.	4.122 m2.	4.122 m2.	8.244 m2.	0,73 m2/m2.	2,00 m2/m2.	824 m2/m2.	39	34,56	0 m2.	808 m2.	6.430 m2.
11	12.739 m2.	5.864 m2.	5.124 m2.	15.372 m2.	1,21 m2/m2.	2,62 m2/m2.	1.537 m2/m2.	56	43,84	0 m2.	3.237 m2.	3.638 m2.
12	20.208 m2.	12.702 m2.	12.436 m2.	24.872 m2.	1,23 m2/m2.	1,96 m2/m2.	2.487 m2/m2.	121	59,86	257 m2.	701 m2.	6.548 m2.
13	22.467 m2.	12.571 m2.	12.571 m2.	25.142 m2.	1,12 m2/m2.	2,00 m2/m2.	2.514 m2/m2.	120	53,29	3.694 m2.	3.716 m2.	2.486 m2.
14												
15	15.314 m2.	6.848 m2.	6.848 m2.	13.696 m2.	0,89 m2/m2.	2,00 m2/m2.	1.370 m2/m2.	65	42,59	0 m2.	2.184 m2.	6.282 m2.
16	22.295 m2.	11.877 m2.	8.604 m2.	17.208 m2.	0,77 m2/m2.	1,45 m2/m2.	1.721 m2/m2.	113	50,74	0 m2.	1.838 m2.	8.580 m2.
17	26.579 m2.	11.964 m2.	8.608 m2.	17.216 m2.	0,65 m2/m2.	1,44 m2/m2.	1.722 m2/m2.	114	42,87	0 m2.		
	343.955 m2.	**173.408 m2.**	**146.630 m2.**	**300.439 m2.**	**0,87 m2/m2.**		**30.044 m2/m2.**	**1432**		**9.938 m2.**	**42.142 m2.**	**103.727 m2.**
1-I	109.066 m2.	79.746 m2.	79.746 m2.	159.492 m2.	1,46 m2/m2.	2,00 m2/m2.	15.949 m2/m2.			0 m2.	4.939 m2.	24.381 m2.
2-I	29.650 m2.	22.077 m2.	22.077 m2.	44.154 m2.	1,49 m2/m2.	2,00 m2/m2.	4.415 m2/m2.			0 m2.	1.206 m2.	6.367 m2.
	138.716 m2.	**101.823 m2.**	**101.823 m2.**	**203.646 m2.**	**1,47 m2/m2.**		**20.365 m2/m2.**	**0**		**0 m2.**	**6.145 m2.**	**30.748 m2.**

Capítulo 16. Regulación de los planes especiales de reforma interior.

Artículo 16. 1. P. E. R. I. Propuestos.

Los Planes Especiales de Reforma Interior son el mecanismo habitual de desarrollo de estas Normas Subsidiarias, para terrenos incluidos dentro del Suelo Urbano puesto que tienen por finalidad: el señalamiento de alineaciones, asignación de usos, la regularización parcelaria o el completamiento de la urbanización u otras análogas que supongan modificación del espacio público o de la modificación del suelo.

Artículo 16. 2. Contenido de los P. E. R. I. propuestos.

El contenido mínimo será el establecido en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento o en la legislación vigente en el momento de su tramitación.

Artículo 16. 3. Disposición transitoria para edificaciones e instalaciones en suelo urbano incluido en un P. E. R. I.

A. Disposiciones de inmediata aplicación

Desde la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, serán de aplicación inmediata y directa sus disposiciones relativas a los actos de aprovechamiento y uso del Suelo Urbano consolidado o no, así como a la preceptividad de la calificación urbanística previa de los terrenos correspondientes en tanto no sea aprobado definitivamente el Plan Especial de reforma Interior correspondiente a cada zona del Suelo Urbano.

B. Otorgamiento de Licencias.

No obstante a lo dispuesto en el artículo anterior, durante la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias, podrán otorgarse licencias, siempre y cuando se den los siguientes supuestos:

a) Se podrá reformar, demoler o sustituir una edificación existente por otra de similares características de tipo; uso y volumen de la sustituida.

b) Se podrán realizar edificaciones de nueva planta en terrenos incluidos en un P. E. R. I. en que el acto edificatorio sea compatible en cuanto a condiciones de uso, tipología constructiva y edificabilidad con los parámetros autorizados. Estas edificaciones de nueva planta podrán realizarse sobre solares existentes, con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias, con informe favorable de la Oficina Técnica Municipal

c) Para la realización de obras de reforma o ampliación en equipamientos comunitarios o establecimientos industriales o dedicados a actividades terciarias preexistentes en los que, incumpliéndose alguno de los requisitos y condiciones previstos por estas Normas Subsidiarias, concurran las siguientes circunstancias:

1. No ser ya susceptible de medida de protección o restablecimiento de la legalidad.

2. No exceder la ampliación prevista de la mitad de la superficie construida existente, salvo previsión por autorización o licencia anteriores de una superficie mayor para ulterior fase de del proceso productivo o de la actividad a que el establecimiento esté destinado.

a) Las edificaciones, instalaciones o usos que se acojan a esta disposición transitoria, deberán cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, no provocarán situaciones de impedimento u obstáculo para la ordenación lógica del futuro P. E. R. I. , por lo cual el Ayuntamiento denegará la Licencia a toda edificación o actividad que se intuya pueda incurrir en alguno de los anteriores supuestos.

b) El hecho de haber consolidado la edificación con anterioridad a la aprobación definitiva del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, no eximirá al propietario de hacer frente a sus deberes de cesión o equidistribución ni al resto de los gastos inherentes al proceso urbanizador.

Ficha de Planeamiento

P. E. R. I N.º 1 «Residencia Militar»

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.	
- Superficie Bruta	25. 186 m2.
- Edificabilidad Bruta	0,50 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima	12. 593 m2.
- Altura Máxima	IV
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.	
- Zonas Verdes	2. 519 m2.
- Equipamiento Terciaria	2. 519 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo	10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	
- Plan Especial de Reforma Interior.	
IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.	
- Sistema de actuación:	Compensación
- Equidistribución:	Proyecto de Compensación
- Urbanización:	Proyecto de Urbanización
V. ZONAS DE ORDENANZA.	
SU- 3	Residencial en Extensión Media Densidad.
SU- 5	Sistema Local Comunicaciones
SU- 7	Sistema de Espacios Libres.
SU- 11	Equipamiento Terciario
VI. OTRAS CONDICIONES.	

Los datos de superficie son orientativos y solo tendrán carácter normativo los parámetros de Edificabilidad bruta, Altura, y porcentaje de cesiones.

Ficha de Planeamiento

P. E. R. I N.º 2

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.	
- Superficie Bruta	2. 870 m2.
- Edificabilidad Bruta	2,00 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima	5. 740 m2.
- Altura Máxima	IV
II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.	
- Aprovechamiento Lucrativo	10 %
III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	
- Plan Especial de Reforma Interior.	

- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización

V. ZONAS DE ORDENANZA.

SU- 3 Residencial en Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones

VI. OTRAS CONDICIONES.

Debido a sus especiales condiciones, la existencia de una nave industrial dentro del casco urbano consolidado, con graves problemas de accesos y las molestias que la actividad industrial causa en su entorno residencial, podrá concederse licencia de obras para la edificación de viviendas, sobre los solares resultantes de la alineación marcada en las normas subsidiarias para esta manzana, siempre que el mismo se ajuste a la ordenanza y alturas del resto de la manzana, sin necesidad de desarrollar ninguna figura de planeamiento.

- Los datos de superficie son orientativos y solo tendrán carácter normativo los parámetros de Edificabilidad bruta, Altura, y porcentaje de cesiones.

Ficha de Planeamiento

P. E. R. I N.º 3a

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.

- Superficie Bruta 13. 321 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,80 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 10. 657 m2.
- Altura Máxima III

II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

- Zonas Verdes 1. 332 m2.
- Equipamiento Dotacional 1. 066 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %

III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- Plan Especial de Reforma Interior.

- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización

V. ZONAS DE ORDENANZA.

SU- 3 Residencial en Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 6 Equipamiento Dotacional
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.

VI. OTRAS CONDICIONES.

Los datos de superficie son orientativos y solo tendrán carácter normativo los parámetros de Edificabilidad bruta, Altura, y porcentaje de cesiones.

Ficha de Planeamiento

P. E. R. I N.º 3b

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.

- Superficie Bruta 12. 528 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,80 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 10. 022 m2.
- Altura Máxima III

II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

- Zonas Verdes 1. 253 m2.
- Equipamiento Dotacional 1. 002 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %

III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- Plan Especial de Reforma Interior.

- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Compensación
- Equidistribución: Proyecto de Compensación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización

V. ZONAS DE ORDENANZA.

SU- 3 Residencial en Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 6 Equipamiento Dotacional
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.

VI. OTRAS CONDICIONES.

Los datos de superficie son orientativos y solo tendrán carácter normativo los parámetros de Edificabilidad bruta, Altura, y porcentaje de cesiones.

Ficha de Planeamiento

P. E. R. I N.º 4 «Las Arboledas»

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.

- Superficie Bruta 32. 899 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,60 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 19. 739 m2.
- Altura Máxima II

II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

- Zonas Verdes 3. 290 m2.
- Equipamiento Dotacional 2. 632 m2.
- Centros Docentes 658 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %

III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- Plan Especial de Reforma Interior.

- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Cooperación
- Equidistribución: Proyecto de Reparcelación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización

V. ZONAS DE ORDENANZA.

SU- 3 Residencial en Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 6 Equipamiento Dotacional
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.

VI. OTRAS CONDICIONES.

Los datos de superficie son orientativos y solo tendrán carácter normativo los parámetros de Edificabilidad bruta, Altura, y porcentaje de cesiones.

Ficha de Planeamiento

P. E. R. I N.º 5 «El Hurtado»

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.

- Superficie Bruta 56. 150 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,60 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 33. 690 m2.
- Altura Máxima II

II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

- Zonas Verdes 5. 615 m2.
- Equipamiento Dotacional 4. 492 m2.
- Centros Docentes 1. 123 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %

III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- Plan Especial de Reforma Interior.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Cooperación
- Equidistribución: Proyecto de Reparcelación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización

V. ZONAS DE ORDENANZA.

SU- 3 Residencial en Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 6 Equipamiento Dotacional
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.

VI. OTRAS CONDICIONES.

Los datos de superficie son orientativos y solo tendrán carácter normativo los parámetros de Edificabilidad bruta, Altura, y porcentaje de cesiones.

Ficha de Planeamiento

P. E. R. I N.º 6

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.

- Superficie Bruta 10. 244 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,80 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 8. 195 m2.
- Altura Máxima III

II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

- Zonas Verdes 1. 024 m2.
- Equipamiento Dotacional 820 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %

III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- Plan Especial de Reforma Interior.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Cooperación
- Equidistribución: Proyecto de Reparcelación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización

V. ZONAS DE ORDENANZA.

SU- 3 Residencial en Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 6 Equipamiento Dotacional
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.

VI. OTRAS CONDICIONES.

Los datos de superficie son orientativos y solo tendrán carácter normativo los parámetros de Edificabilidad bruta, Altura, y porcentaje de cesiones.

Ficha de Planeamiento

P. E. R. I N.º 7

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.

- Superficie Bruta 17. 507 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,80 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 14. 006 m2.
- Altura Máxima III

II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

- Zonas Verdes 1. 751 m2.
- Equipamiento Dotacional 1. 401 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %

III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- Plan Especial de Reforma Interior.
- IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.
- Sistema de actuación: Cooperación
- Equidistribución: Proyecto de Reparcelación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización

V. ZONAS DE ORDENANZA.

SU- 3 Residencial en Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 6 Equipamiento Dotacional
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.

VI. OTRAS CONDICIONES.

Los datos de superficie son orientativos y solo tendrán carácter normativo los parámetros de Edificabilidad bruta, Altura, y porcentaje de cesiones.

Ficha de Planeamiento

P. E. R. I N.º 8 «Las Minas»

I. CARACTERÍSTICAS DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO.

- Superficie Bruta 14. 295 m2.
- Edificabilidad Bruta 0,80 m2/m2.
- Edificabilidad Máxima 11. 436 m2.
- Altura Máxima III

II. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

- Zonas Verdes 1. 430 m2.
- Equipamiento Dotacional 1. 144 m2.
- Aprovechamiento Lucrativo 10 %

III. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

- Plan Especial de Reforma Interior.

IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

- Sistema de actuación: Cooperación
- Equidistribución: Proyecto de Reparcelación
- Urbanización: Proyecto de Urbanización

V. ZONAS DE ORDENANZA.

SU- 3 Residencial en Extensión Media Densidad.
SU- 5 Sistema Local Comunicaciones
SU- 6 Equipamiento Dotacional
SU- 7 Sistema de Espacios Libres.

VII. OTRAS CONDICIONES.

Los datos de superficie son orientativos y solo tendrán carácter normativo los parámetros de Edificabilidad bruta, Altura, y porcentaje de cesiones.

PLANES ESPACIALES DE REFORMA INTERIOR

	Superficie Bruta	Edificabilidad Bruta	Altura Maxima.	Superficie Edificable	Espacios Libres	Centros Docentes	Equipamiento	Total Cesiones	% cesión
P.E.R.I.-1 "Residencia Militar"	25.186 m2.	0,50 m2/m2.	IV	12.593 m2.	2.519 m2.	0 m2.	2.519 m2.	5.037 m2.	20,00%
P.E.R.I.-2	2.870 m2.	2,00 m2/m2.	IV	5.740 m2.	0 m2.	0 m2.	0 m2.	0 m2.	0,00%
P.E.R.I.-3 a	13.321 m2.	0,80 m2/m2.	III	10.657 m2.	1.332 m2.	0 m2.	1.066 m2.	2.398 m2.	18,00%
P.E.R.I.-3 b	12.528 m2.	0,80 m2/m2.	III	10.022 m2.	1.253 m2.	0 m2.	1.002 m2.	2.255 m2.	18,00%
P.E.R.I.-4 "Las Arboledas"	32.899 m2.	0,60 m2/m2.	II	19.739 m2.	3.290 m2.	658 m2.	2.632 m2.	6.580 m2.	20,00%
P.E.R.I.-5 "El Hurtado"	56.150 m2.	0,60 m2/m2.	II	33.690 m2.	5.615 m2.	1.123 m2.	4.492 m2.	11.230 m2.	20,00%
P.E.R.I.-6	10.244 m2.	0,80 m2/m2.	III	8.195 m2.	1.024 m2.	0 m2.	820 m2.	1.844 m2.	18,00%
P.E.R.I.-7	17.507 m2.	0,80 m2/m2.	III	14.006 m2.	1.751 m2.	0 m2.	1.401 m2.	3.151 m2.	18,00%
P.E.R.I. "Las Minas"	14.295 m2.	0,80 m2/m2.	III	11.436 m2.	1.430 m2.	0 m2.	1.144 m2.	2.573 m2.	18,00%
	185.000 m2.			**126.078 m2.**	**18.214 m2.**	**1.781 m2.**	**15.076 m2.**	**35.068 m2.**	

En el porcentaje de cesiones no se incluye la superficie destinada a viarios

Los datos de superficie son orientativos y solo tendrán carácter normativo los parámetros de Edificabilidad bruta, Altura, y porcentaje de cesiones.

Sistema de actuación de los P. E. R. I.

P. E. R. I. N.º 1 “RESIDENCIA MILITAR	COMPENSACIÓN
P. E. R. I. N.º 2	COMPENSACIÓN
P. E. R. I. N.º 3 a	COMPENSACIÓN
P. E. R. I. N.º 4 “LAS ARBOLEDAS”	COOPERACIÓN
P. E. R. I. N.º 5 “EL HURTADO”	COOPERACIÓN
P. E. R. I. N.º 6	COOPERACIÓN
P. E. R. I. N.º 7	COMPENSACIÓN
P. E. R. I. “LAS MINAS”	COOPERACIÓN

Murcia, 17 de mayo de 2005.—El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, **Manuel Alfonso Guerrero Zamora.**

4. Anuncios

Consejería de Presidencia

6763 Anuncio de la Secretaría General notificando acuerdo de inicio de expedientes sancionadores de espectáculos públicos.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común («Boletín Oficial del Estado» 285, de 27 de noviembre de 1992), modificada por la Ley 4/99, se hace pública notificación de acuerdo inicio de expedientes sancionadores que se indican, dictadas por la Secretaría General, a las personas o entidades sancionadas que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio, ésta no se ha podido practicar.

Contra estos acuerdos de inicio podrá alegarse por escrito lo que en su defensa estimen conveniente, con aportación o proposición de las pruebas que consideren oportunas, dentro del plazo de audiencia de quince días hábiles, contados desde el día siguiente a la publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Los correspondientes expedientes obran en el Servicio de Registros Especiales y Espectáculos Públicos de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia, sito en Gran Vía, número 42, escalera 3.ª-5.º, Murcia.

Nombre: Palazón Ortiz, Juan Benito.

N.I.F./C.I.F.: 74330375X.

Municipio del interesado: Murcia.

Número de expediente: 86/2005.

Importe sanción (€): 300,00.

Murcia, 24 de mayo de 2005.—La Secretaria General, **María Pedro Reverte García.**

Consejería de Presidencia

6760 Anuncio de la Secretaría General notificando resolución sancionadora de expedientes sancionadores de espectáculos públicos.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común («Boletín Oficial del Estado» 285, de 27 de noviembre de 1992), modificada por la Ley 4/99, se hace pública notificación de resolución sancionadora de expedientes sancionadores que se indican, dictadas por la Secretaría General, a las personas o entidades sancionadas que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio, ésta no se ha podido practicar.

Contra estas resoluciones sancionadoras podrá interponerse recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Presidencia, dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

De conformidad con las previsiones del artículo 1.398/1993, de 4 de agosto, por el que aprueba el reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora, se pone en conocimiento de los interesados que estas resoluciones no tendrán carácter firme en tanto no se resuelva el recurso de alzada que, en su caso, se interponga o haya transcurrido el plazo para interponer el citado recurso sin hacerlo. Una vez que la resolución sea firme se procederá al pago de la multa impuesta, en la forma y plazos previstos en el Real Decreto 448/1995, de 24 de marzo, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento General de Recaudación:

a) Las resoluciones notificadas entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 5 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

b) Las notificadas entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 20 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

El ingreso correspondiente de la sanción deberá formalizarse a través de cualquiera de las oficinas colaboradoras, de acuerdo con la carta de pago que puede solicitar en el Servicio de Registros Especiales y