

su eliminación en todos los casos posibles según lo dispuesto en el artículo 11.2 de la Ley 10/1998.

h) Se estará a lo dispuesto en la planificación regional en materia de residuos no peligrosos y en la normativa vigente sobre vertederos.

i) La extracción de material de préstamo deberá estar autorizada, o en caso contrario, los materiales procederán de explotaciones ya autorizadas.

j) Se dispondrán los medios necesarios para garantizar, en aquellos tramos que puedan resultar afectados por el incremento de los niveles sonoros, el cumplimiento de los niveles de emisión e inmisión sonora establecidos en la normativa estatal y autonómica vigente en materia de ruido, así como en las ordenanzas municipales que le resulten de aplicación, y que sean más restrictivas que la normativa estatal o autonómica.

### 3. Programa de vigilancia ambiental

El Programa de Vigilancia Ambiental incorporará los controles necesarios y su frecuencia de realización para garantizar el cumplimiento de las medidas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el presente Anexo. Desarrollará, entre otros, los controles propuestos en el Programa de Vigilancia Ambiental contenido en el Estudio de Impacto Ambiental.

El Programa de Vigilancia Ambiental se presentará anualmente ante el Órgano sustantivo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de impacto Ambiental, modificado por Ley 6/2001, de 8 de mayo, y por la Ley 9/2006, de 28 de abril.

### 4. Otras condiciones

- Se estará a lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de Cultura relativa a la finalización de actuación arqueológica en el proyecto de desdoblamiento de la carretera F-12 a su paso por las poblaciones de Roldán y Lo Ferro (Torre Pacheco), de fecha 29 de septiembre de 2005, por la que se autoriza el proyecto referido, una vez examinados los datos de la intervención arqueológica realizada, condicionado a la adopción de una serie de medidas correctoras desde el punto de vista de la protección del patrimonio histórico documentado en el área de afección.

- Cualquier vertido que pueda afectar al dominio público hidráulico requerirá autorización del Órgano de Cuenca.

- Para coordinar la ejecución, el control y el seguimiento de las medidas y el Programa de Vigilancia Ambiental propuestos en el Estudio de Impacto Ambiental y en el presente Anexo se designará un «Operador Ambiental» por parte del promotor.

- El proyecto de ejecución de obras que finalmente resulte aprobado por el órgano sustantivo deberá incorporar en el capítulo correspondiente al presupuesto, las

partidas relacionadas con la ejecución de las medidas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, en el presente Anexo, y aquellas necesarias para que pueda llevarse a cabo las acciones del Programa de Vigilancia Ambiental y, en su caso, las medidas de corrección que como consecuencia de la aplicación de este Programa resulten necesarias para garantizar la eficacia de las medidas impuestas en esta declaración de impacto ambiental.

## Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

**9591 Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de 5 de julio de 2006 y normas urbanísticas, relativos a la aprobación definitiva parcial del Plan General Municipal de Ordenación de Moratalla. Expediente: 143/03 de Planeamiento.**

Con fecha 5 de julio de 2006 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, ha dictado la siguiente Orden Resolutoria:

**Primero.-** El Ayuntamiento de Moratalla, por acuerdo plenario de 8 de mayo de 2003, aprobó inicialmente el Plan General Municipal de Ordenación, y, después de someterlo a información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en los diarios La Verdad y La Opinión y B.O.R.M. de 23 de mayo de 2003, acordó, en sesión plenaria de 2 de diciembre de 2004, su aprobación provisional y, tras someterlo nuevamente a exposición pública, el pleno de la corporación, acordó, en sesión de 22 de abril de 2005, su aprobación provisional nuevamente, así como su remisión a esta Consejería para su aprobación definitiva, lo que hizo mediante oficio de alcaldía registrado de entrada el 13 de mayo de 2005. Mediante oficio del Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 8 de junio de ese mismo año, se le pone de manifiesto que dicho expediente resulta incompleto por *falta la Declaración de Impacto Ambiental*, así como que *el Plan General ha de remitirse visado y firmado por técnico competente*.

**Segundo.-** Con fecha 18 de enero de 2006, se registra de entrada en esta Consejería oficio del Director General de Calidad Ambiental del anterior día 12 del mismo mes y año, por el que remite copia de la antedicha Declaración de Impacto Ambiental. Y, con fecha 5 de abril de 2006, los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emiten informe que, por su extensión, no se transcribe, pero que consta en el expediente.

**Tercero.-** La Comisión de Coordinación de Política Territorial, en sesión de 6 de abril de 2006, acordó informar dicho plan general favorablemente, si bien, antes de la aprobación, debían subsanarse las siguientes deficiencias:

#### ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA

##### Sistemas generales.

El tratamiento efectuado de los sistemas generales no permite una identificación adecuada como elementos estructuradores del territorio.

Debe diferenciarse los sistemas generales existentes y previstos. El listado contiene errores en la descripción de los sistemas generales, al codificarlos como de equipamientos y describirlos como de espacios libres. En algunos casos en los planos no se incluye el código de calificación correspondiente. Debe determinarse en todos los casos la forma de obtención.

##### Sistemas generales de espacios libres.

Se han de distinguir los sistemas locales de los generales espacios libres, como se reconoce en normativa, señalando como SS.GG. únicamente los que tengan cierta entidad.

##### Sistema general de equipamientos

Se establece una normativa única para equipamientos, con lo que quedan englobados en la misma, los privados y públicos, los locales y generales. No resultan admisibles como usos compatibles los de «oficinas y servicios profesionales, restauración y hospedaje», ya que, no se corresponde con la definición efectuada en el art. 86 de las NN.UU, y pueden desnaturalizar los equipamientos calificados para cumplir las necesidades básicas de la población.

##### Sistema general de comunicaciones.

No se identifica en los planos de clasificación y estructura general, salvo las vías pecuarias. Debe diferenciarse lo que constituye realmente la infraestructura de la franja de protección.

La vía de ronda que permite la conexión de los sectores residenciales del sur del núcleo, no figura identificada como Sistema General. Se ha de calificar como sistema general de comunicaciones, o en caso contrario, señalarse como viario estructurante condicionante del desarrollo de la categoría de suelo en la que se incluye.

En memoria se señala la condición de sistema general de las Carreteras de Caravaca y Calasparra, sin embargo, en planos no aparece identificado.

Debe calificarse como sistema general los tramos viarios de conexión a los diferentes sectores.

##### Sistema general de infraestructuras.

No se reserva superficie de suelo para resolver la depuración en las pedanías, donde se proponen nuevos crecimientos.

No se identifican los grandes colectores y conducciones de abastecimiento dentro del sistema general de infraestructuras.

No se recoge el trazado de las líneas eléctricas principales, ni figuran bandas de reserva para el transporte.

##### Sistema general hidráulico.

No se diferencia el sistema general hidráulico.

Se incluye una norma de cauces con la que se pretende dar protección a cualquier curso de agua pero que presenta problemas por tratarse de elementos lineales que discurren a lo largo de suelos con distinta clasificación. Se han de analizar los cauces de mayor Orden e integrarlos dentro del sistema general hidráulico.

#### CLASIFICACIÓN DE SUELO.

##### SUELO NO URBANIZABLE

##### Suelo no urbanizable de Protección específica.

En la normativa del Plan General se recoge que serán de aplicación las condiciones establecidas para el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento 1, protección alta, hasta tanto no se desarrolle normativa en el planeamiento específico correspondiente. Sin embargo, se ha de señalar que el régimen establecido en la LSRM para estas dos categorías de suelo es distinta, ya que, en el de protección específica sólo se permiten los usos provisionales.

Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento.

En el NUPP2 de protección alta la superficie mínima de finca para llevar a cabo una vivienda ha de ser cómo mínimo de 20.000 m<sup>2</sup>.

##### SUELO URBANIZABLE

##### Suelo urbanizable sectorizado.

Se delimitan sectores cuya delimitación no está justificada, no se ajustan a los criterios establecidos en el art. 32 del reglamento de planeamiento (sectores 11 y 13 de Moratalla).

Junto a los sectores URSAE- 2 y 3 se deja un suelo urbanizable sin sectorizar residencial y una superficie sin calificación, que quedan como enclaves junto a la carretera de Caravaca rodeados de suelo de actividades económicas. Debe reajustarse la delimitación y completar las calificaciones.

Se han de reajustar los límites de forma que no queden pequeños intersticios sin solución adecuada. (Límite entre el URSR-9 y el URSAE-1)

Se ha de reajustar aprovechamiento y sistemas generales adscritos de algún sector como el URSR-1 de Moratalla para no sobrepasar el límite de la categoría.

Se ha de garantizar la ejecución del vial de ronda que estructura los sectores 3, 4, 5 y 8 de Moratalla, resulta necesario para conexión de estos ámbitos.

El límite establecido para el régimen transitorio de edificación en suelo sectorizado es excesivo y no garantiza que la futura ordenación del sector pueda tener viabilidad, ya que, puede llegar a ocuparse todo el suelo del sector.

Debe aclararse la clasificación de una superficie tramada como urbanizable que se corresponde con el abrigo de Molino/ de Zaen enclavada en suelo no urbanizable de protección específica, que en realidad debe tratarse de un ámbito de protección. Sucede también al Norte del núcleo de Moratalla, en el Llano del Carnero.

Suelo urbanizable sin sectorizar.

Se delimitan ámbitos de suelo urbanizable en entornos rodeados de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento sin que se aprecien diferencias sustanciales. Sucede en el entorno de numerosos núcleos rurales, como el Campo de San Juan, de Béjar, entorno del Sabinar, Cañada de la Cruz o Mazuza, Requena y Otos, que están rodeados de suelo no urbanizable de protección 2 (Alta). Se ha de justificar las diferencias entre estos suelos, que determinan que unos tengan valores y otros no.

Se identifican de distinta forma suelos urbanizables no sectorizados que según las NN.UU tienen la misma normativa.

Se ha de recoger como obligación del suelo urbanizable no sectorizado residencial la de establecer un sistema general de espacios libres en proporción a 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de construcción residencial.

Se incluye un límite excesivamente laxo al régimen transitorio. No se determina la forma de acotar las áreas sobre las que analizar la imposibilidad de delimitar un sector donde no se hubiere construido menos del 50 %. Con estos límites no se garantiza la viabilidad futura de un crecimiento ordenado.

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

En el régimen transitorio los casos en los que resulta admisible una superficie de finca mayor de 2.500 m<sup>2</sup>, se ha remitir a la fecha que se señala en la LSRM.

No resulta admisible que se considere que las viviendas terminadas con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General, incluidas en urbanizable, o urbano especial, «cumplen con la legalidad urbanística». Al tratarse de suelo urbanizable puede ser que se trate de construcciones que obstruyan el futuro desarrollo del ámbito afectado. Debe regularse dentro del régimen de edificaciones fuera de ordenación, en su caso.

#### SUELO URBANO

No está justificada la delimitación de suelo urbano fundamentalmente en suelo urbano especial, en las pedanías y algunos núcleos rurales.

No se contiene la ordenación pormenorizada de parte del suelo urbano.

Suelo urbano consolidado.

No está justificada la inclusión como tal de determinadas superficies, que según los planos aportados se hallan vacantes de edificación y sin urbanización.

No coincide la denominación de la norma de aplicación en plano con la que figura en normativa. En

normativa se debería adoptar la denominación empleada en plano, que mantiene continuidad con la vigente en las NN.SS.

Suelo urbano sin consolidar.

Se ha de completar la memoria con la justificación del equilibrio de unidades de actuación, en función de las áreas homogéneas que se señalen.

Pedanías

Se establece una doble calificación en algunos núcleos del término, por ejemplo, en el Sabinar.

En el caso de Benizar no se establece calificación alguna y el núcleo se distingue con las siglas UR que no se corresponde exactamente con ninguna de la leyenda.

Tampoco se establecen calificaciones en Cañada de la Cruz y en el Calar de la Santa.

Se han incluido terrenos que no disponen de los requisitos exigibles al suelo urbano, como Cañada de la Cruz, Benizar, Sabinar, Calar de la Santa.

Suelo urbano especial.

Se han de establecer las condiciones de desarrollo de los futuros planes especiales.

Suelo urbano de núcleo rural.

Se han incluido en esta categoría de suelo muchos terrenos que no reúnen las condiciones necesarias para ser considerados como suelo urbano, se han de redelimitar incluyendo los terrenos que realmente presentan tal condición. Afecta a núcleos como Mazuza, Otos, Requena, Campo de San Juan.

Se ha de incorporar en la normativa la condición que establece la LSRM en el art. 72 para estos núcleos, señalando que hasta tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento específico podrán edificarse los terrenos cuando tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a uso relacionados con la actividad rural o vivienda para la población residente.

Cortijos

Se incluye como una zona más de suelo urbano, aunque en su definición se señala que se trata de construcciones en suelo no urbanizable. Se ha de suprimir como norma de zona, independientemente de que se pueda establecer en normativa un régimen especial para este tipo de construcciones.

#### NORMATIVA

Deberá revisarse la Normativa conforme al informe pormenorizado del servicio sobre su articulado.

#### **Fichas.**

Las fichas que figuran en la memoria se han de incluir en normativa, ya que, contienen condiciones de desarrollo en base a las cuales se han llevado a cabo distintas justificaciones, como en el caso de las unidades de actuación su edificabilidad total.

CATÁLOGO

Se incluye igualmente un listado de inmuebles, pero no se acompañan fichas. Se ha solicitado informe a la D.G. de Cultura al respecto.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Se señala en la DIA que no se ha clasificar como suelo urbanizable no sectorizado el entorno del núcleo rural de Salmerón.

DOCUMENTACIÓN

La documentación debe estar suscrita por el equipo redactor, y visada, en su caso, por el Colegio profesional correspondiente.

Debe organizarse la documentación gráfica de forma sistemática, en la utilización de escalas. Figuran planos con idéntico contenido, ámbito y formato de hoja y distinta escala.

Debería utilizarse la cartografía básica regional en su escala original, 1:5.000 por criterios de normalización.

Errores detectados.

Deben corregirse una serie de erratas detectadas.

**Cuarto.-** Con posterioridad se recibieron informes de los siguiente organismos, y de los que se dio traslado al Ayuntamiento:

- Informe de la Dirección General de Cultura, de 10/4/06, sobre determinaciones relativas a Arqueología, Paleontología, Catalogación, Conjunto Histórico y Etnografía a tener en cuenta en la resolución definitiva del PGMO.

- Informe de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo, de 25/4/06 recomendando una serie de determinaciones a incorporar en la normativa, calificación de suelo para usos turísticos e incorporación de itinerarios ecoturísticos.

- Informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural de 19/5/06, que analiza pormenorizadamente las propuestas del PGMO.

- Informes de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas, el último de fecha 23/5/06 sobre el contenido del Estudio de Impacto Territorial en el sentido de no contener con el alcance necesario los extremos indicados en los artículos 48 y 49 del Decreto Legislativo 1/2005.

**Quinto.-** Con fecha 16-6-06 (R.E.20/6/06), el Ayuntamiento remite documentación para cumplimentar las deficiencias señaladas en el referido informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, integrada por: Informe descriptivo de las modificaciones, Informe de la empresa concesionaria del servicio municipal de aguas, Normas Urbanísticas, anexo de Fichas Urbanísticas y Memoria Justificativa y de Ordenación y Planos de Ordenación, significándose al respecto lo siguiente en el Informe-propuesta de 20 de junio de 2006:

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICASistemas generales.

- Se aporta documentación gráfica que permite la identificación de los sistemas generales como elementos estructuradores del territorio, diferenciándose los existentes y previstos. Se han corregido errores en la descripción de los sistemas generales. Se ha incluido en los planos el código de calificación correspondiente y en la memoria y fichas la forma de obtención.

- Se recogen como Sistema General de Espacios Libres los que tienen entidad suficiente.

- Se ha regulado adecuadamente en normativa el uso de equipamientos.

- Se identifican los Sistema Generales en los planos de clasificación y estructura general.

- La vía de ronda que permite la conexión de los sectores residenciales del sur del núcleo, se recoge como viario estructurante condicionante del desarrollo de los sectores afectados.

- Se reserva superficie de suelo para resolver la depuración en las pedanías, donde se proponen nuevos crecimientos.

- Deberá diferenciarse, a la escala adecuada, lo que constituye realmente el suelo calificado como infraestructuras de la franja de servidumbre o protección.

- Debe calificarse como sistema general los tramos de conexión a los diferentes sectores.

- Se identifican los grandes colectores y conducciones de abastecimiento, si bien deben extenderse a todos los sectores de nuevo desarrollo.

- Se recoge el trazado de las líneas eléctricas principales en el entorno de Moratalla, debiendo figurar bandas de reserva en el resto del territorio.

- Se diferencian los elementos principales del sistema general hidráulico, que debe completarse con otros cauces inventariados.

- Debe grafarse como sistema general el trazado del canal del Taibilla, recogiendo en las fichas las afectaciones a los distintos sectores y ámbitos.

CLASIFICACIÓN DE SUELO.

Se regula en la normativa el régimen establecido para la categoría de protección específica.

SUELO URBANIZABLE.Suelo urbanizable sectorizado.

- Se justifica la delimitación de sectores conforme a los criterios establecidos en el reglamento de planeamiento.

- Se han reajustado los límites de sectores de forma que no quedan intersticios entre ellos.

- Se ha justificado que el aprovechamiento y sistemas generales adscritos de los distintos sectores cumple lo señalado en el art. 102 LSRM.

- Queda garantizada la ejecución del vial de ronda que estructura los sectores 3, 4, 5 y 8 de Moratalla.

- Se ha regulado de forma mas adecuada el límite establecido para el régimen transitorio de edificación en suelo sectorizado para garantizar que la futura ordenación del sector pueda tener viabilidad.

- Se ha clarificado la delimitación del ámbito de protección del abrigo de Molino/ de Zaen y del Llano del Carnero.

- Debe aclararse el límite entre los sectores URSR3 y 4. Los sectores URSR11 y 12 deben justificar la solución del acceso viario para su consideración como sectores integrados.

- El Sector URSR-15 debe identificar el uso residencial especial o incorporar las reservas correspondientes de Sistemas Generales. El límite debe ser coincidente en todos los planos.

- Se ha calificado como Sistema General de Espacios Libres, el enclave entre los sectores URSAE-2 y 3 y la carretera, aunque debe calificarse también adecuadamente el arco comprendido entre los dos viales junto al URSAE-3, ajustando la delimitación de los Sistemas Generales de espacios libres en todos los documentos.

Suelo urbanizable sin sectorizar.

- Se identifican las distintas categorías de suelos urbanizables no sectorizados.

- Se recoge como obligación del suelo urbanizable no sectorizado residencial la de establecer un sistema general de espacios libres en proporción a 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> de construcción residencial.

- Se determina la forma de acotar las áreas de aplicación del régimen transitorio para garantizar la viabilidad futura de un crecimiento ordenado.

- Deben ajustarse los límites del suelo urbanizable sin sectorizar en el entorno de los núcleos de Benizar, Cañada de la Cruz, Sabinar, Campo de San Juan, Campo de Béjar, Mazuza, Casa Requena, Otos, Inazares y Los Odres, como suelos residuales, una vez delimitados con precisión los suelos no urbanizables protegidos en sus diferentes categorías en función de la homogeneidad de los valores a preservar.

Suelo urbanizable sin sectorizar especial.

- Se ha rectificado la normativa con forme a la LSRM.

- Se ha regulado el régimen de edificaciones fuera de ordenación y la posibilidad de legalización al amparo de la disposición transitoria.

#### SUELO URBANO

Se ha unificado la denominación de la norma de aplicación en plano con la que figura en normativa

Suelo urbano sin consolidar.

- Se ha completado la memoria con la justificación del equilibrio de unidades de actuación, en función de la áreas homogéneas señaladas.

- Deben acotarse las alineaciones y rasantes de todos los viarios de nuevo trazado.

#### Pedanías

Se han corregido las erróneas calificaciones en el Sabinar, Benizar, Cañada de la Cruz y Calar de la Santa.

Se han efectuado algunas correcciones para ajustar los límites de suelo urbano, conforme a los criterios señalados, si bien debe tenerse en cuenta lo siguiente:

Benizar. Se ha reducido el ámbito del URSSR-2 y parte del URSSR-5.

Debe aclararse el ámbito de las Unidades de Actuación B1 y B2, en cuanto al límite este, incorporando, en su caso, todos los terrenos colindantes con la carretera que no sean de dominio público.

Sabinar. Debe corregirse error en la delimitación del URSSR al norte del núcleo y las alineaciones de la plaza de san Bartolomé.

Cañada de la Cruz. El área sureste del núcleo urbano debe delimitarse como urbano sin consolidar e incorporar las dotaciones correspondientes, salvo que se justifique su consolidación.

Calar de la Santa. Este núcleo, por su entidad y estructura urbana, debe calificarse como suelo urbano UCR y no como núcleo rural. Debe justificarse el grado de transformación urbanística de los extremos sur y oeste y, en su caso, incluirse como urbano sin consolidar para incorporar las dotaciones correspondientes.

Entorno de Salmerón. Debe corregirse el plano 2.2868-48 conforme a las delimitaciones de núcleo rural recogidas en el plano 2.5.11.

Suelo urbano especial.

Se establecen las condiciones de desarrollo de los futuros planes especiales.

Suelo urbano de núcleo rural.

- Se han excluido en esta categoría de suelo terrenos que no reúnen las condiciones necesarias para ser considerados como suelo urbano, en los núcleos de Otos, Mazuza, Casa Requena, Campo de San Juan e Inazares.

-Se ha incorporado en la normativa la condición que establece la LSRM en el art. 72 para estos núcleos.

- Se regula la rehabilitación de cortijos con una normativa específica para este tipo de construcciones.

#### NORMATIVA

La Normativa Urbanística se ha revisado conforme a lo señalado en el informe pormenorizado del servicio sobre su articulado y lo establecido en el informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

#### FICHAS.

- Las fichas de sectores y unidades de actuación deben completarse e incluirse en normativa, ya que contienen condiciones para el desarrollo.

- Las fichas de los sectores deben incorporar la delimitación gráfica de los Sistemas Generales vinculados, así como los puntos de conexión a la red viaria general.

- Las fichas de los distintos ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar no deben usar el término Sector, ni incorporar determinaciones propias del sectorizado.

- Las fichas de unidades de actuación en suelo urbano deben incorporar la ordenación del ámbito en coherencia con los planos de ordenación. El término aprovechamiento de referencia debe sustituirse por edificabilidad.

#### CATÁLOGO

El Catálogo debe completarse conforme a lo señalado en el informe de la Dirección General de Cultura de 10/4/06.

#### ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Deben incorporarse en todos los documentos que correspondan las determinaciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental.

#### DOCUMENTACIÓN

La documentación refundida que se presente para su diligenciado debe estar suscrita por el equipo redactor, y visada, en su caso, por el Colegio profesional correspondiente.

Debe organizarse la documentación gráfica de forma sistemática, en la utilización de escalas, incorporando la relación de planos y el índice de documentos para su publicación.

#### Errores detectados.

Se han corregido una serie de errores detectados en la parte normativa y memoria, conforme se señala en el informe descriptivo.

#### **Sexto.-**

En relación con los informes sectoriales emitidos, se señalan las siguientes determinaciones, recogidas en el informe-propuesta de 20 de junio de 2006:

- Hasta tanto se obtenga informe favorable de la Dirección General de Cultura, o se delimite el Conjunto Histórico, las actuaciones incluidas dentro de la delimitación de la zona Residencial Casco Antiguo deberán someterse a informe previo de la referida Dirección General.

- No habiéndose emitido al día de la fecha el preceptivo informe de la CHS, y visto el informe emitido por la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de aguas, el Planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable deberá someterse a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, para garantizar efectivamente el abastecimiento de acuerdo con el plan de actuación y sus plazos de ejecución.

- Se completará el Estudio de Impacto Territorial conforme a lo señalado en el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas de 23-5-06.

- Se recogerán, en cuanto afecta a suelo urbanizable los itinerarios ecoturísticos propuestos por la Dirección General de Infraestructuras de Turismo.

**Séptimo.-** En consecuencia, conforme se señala en el referido informe-propuesta de 20-6-06, se considera parcialmente cumplimentado lo especificado en el acuerdo de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, por lo que **se informa favorablemente la aprobación definitiva del PGMO, de forma parcial, a reserva de las siguientes determinaciones:**

#### 1. Sistemas generales.

- Deberá diferenciarse, a la escala adecuada, lo que constituye realmente el suelo calificado como infraestructuras de la franja de servidumbre o protección.

- Debe calificarse como sistema general los tramos de conexión a los diferentes sectores.

- Deben identificarse los grandes colectores y conducciones de abastecimiento de todos los sectores de nuevo desarrollo.

- Deben recogerse las bandas de reserva de las líneas eléctricas principales en todo el territorio, además de las establecidas en el entorno de Moratalla.

- Debe completarse el sistema general hidráulico con otros cauces inventariados.

- Debe grafarse como sistema general el trazado del canal del Taibilla, recogiendo en las fichas las afectaciones a los distintos sectores y ámbitos.

#### 2. Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Debe aclararse el límite entre los sectores URSR3 y 4.

- Los sectores URSR11 y 12 deben justificar la solución del acceso viario para su consideración como sectores integrados.

- El Sector URSR-15 debe identificar el uso residencial especial como dotacional, y sus límites deben coincidir en todos los planos. Su desarrollo es mas adecuado mediante Plan Especial, estableciendo la totalidad de la parcela única como preordenación para aplicación del régimen transitorio. Deberán corregirse la ficha correspondiente.

- Debe calificarse adecuadamente el arco comprendido entre los dos viales junto al URSAE-3, ajustando la delimitación de los Sistemas Generales de espacios libres de los sectores URSAE-2 y 3 en todos los documentos.

#### 3. Suelo urbanizable sin sectorizar.

Deben ajustarse los límites del suelo urbanizable sin sectorizar en el entorno de los núcleos de Benizar, Cañada de la Cruz, Sabinar, Campo de San Juan, Campo de Béjar, Mazuza, Casa Requena, Otos, Inazares y Los Odres, como suelos residuales, una vez delimitados con precisión los suelos no urbanizables protegidos en sus diferentes categorías en función de la homogeneidad de los valores a preservar.

#### 4. Suelo urbano.

Deben acotarse las alineaciones y rasantes de todos los viarios de nuevo trazado.

Benizar. Debe aclararse el ámbito de las Unidades de Actuación B1 y B2, en cuanto al límite este, incorporando, en su caso, todos los terrenos colindantes con la carretera que no sean de dominio público.

Sabinar. Debe corregirse error en la delimitación del URSSR al norte del núcleo y las alineaciones de la plaza de san Bartolomé.

Cañada de la Cruz. El área sureste del núcleo urbano debe delimitarse como urbano sin consolidar e incorporar las dotaciones correspondientes, salvo que se justifique su consolidación.

Calar de la Santa. Este núcleo, por su entidad y estructura urbana, debe calificarse como suelo urbano UCR y no como núcleo rural. Debe justificarse el grado de transformación urbanística de los extremos sur y oeste y, en su caso, incluirse como urbano sin consolidar para incorporar las dotaciones correspondientes.

Entorno de Salmerón. Debe corregirse el plano 2.2868-48 conforme a las delimitaciones de núcleo rural recogidas en el plano 2.5.11.

#### 5. Fichas.

Las fichas de sectores y unidades de actuación deben completarse e incluirse en normativa, ya que contienen condiciones para el desarrollo.

Las fichas de los sectores deben incorporar la delimitación gráfica de los Sistemas Generales vinculados, así como los puntos de conexión a la red viaria general.

Las fichas de los distintos ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar no deben usar el término Sector, ni incorporar determinaciones propias del sectorizado.

Las fichas de unidades de actuación en suelo urbano deben incorporar la ordenación del ámbito en coherencia con los planos de ordenación. El término aprovechamiento de referencia debe sustituirse por edificabilidad.

#### 6. Catálogo

El Catálogo debe completarse conforme a lo señalado en el informe de la Dirección General de Cultura de 10/4/06.

#### 7. Documentación

La documentación refundida que se presente para su diligenciado debe estar suscrita por el equipo redactor, y visada, en su caso, por el Colegio profesional correspondiente.

Debe organizarse la documentación gráfica de forma sistemática, en la utilización de escalas, incorporando la relación de planos y el índice de documentos para su publicación.

Deben incorporarse en todos los documentos que correspondan las determinaciones señaladas en la Declaración de Impacto Ambiental.

8. Determinaciones derivadas de los Informes sectoriales.

Hasta tanto se obtenga informe favorable de la Dirección General de Cultura, o se delimite el Conjunto Histórico, las actuaciones incluidas dentro de la delimitación de la zona Residencial Casco Antiguo deberán someterse a informe previo de la referida Dirección General.

El Planeamiento de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable deberá someterse a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura, para garantizar efectivamente el abastecimiento de acuerdo con el plan de actuación y sus plazos de ejecución.

Se completará el Estudio de Impacto Territorial conforme a lo señalado en el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas de 23-5-06.

Se recogerán, en cuanto afecta a suelo urbanizable los itinerarios ecoturísticos propuestos por la Dirección General de Infraestructuras de Turismo.

En consecuencia, se propone la aprobación definitiva parcial del Plan General Municipal de Ordenación de MORATALLA, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas, suspendiendo sus efectos en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplieren las mismas.

Por otra parte, deberá suspenderse la aprobación definitiva de aquellas áreas que, bien por las deficiencias señaladas o por las modificaciones introducidas, resultan sustancialmente modificadas con respecto al documento de aprobación provisional y a resultados de una nueva exposición pública. Esta suspensión afectará a los siguientes ámbitos:

- Suelo urbanizable sin sectorizar en el entorno de los núcleos de Benizar, Cañada de la Cruz, Sabinar, Campo de San Juan, Campo de Béjar, Mazuza, Casa Requena, Otos, Inazares y Los Odres.

- Enclaves entre URSAE 2 y 3 y la carretera.

Puede procederse a la publicación de las Normas Urbanísticas, con las correcciones señaladas, debiendo elaborarse un Documento Final Refundido integrando todos los Documentos del Plan General.

#### FUNDAMENTACIONES

**PRIMERA.-** Que, la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de Ordenación, compete al titular de esta Consejería, de conformidad con el artículo 136.2 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

**SEGUNDA.-** Que, la tramitación de esta modificación, cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 de la antedicha Ley. Y, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su artículo 137.b) y c), procede la aprobación definitiva y a reserva de subsanación ante esta Consejería las deficiencias indicadas en la conclusión del informe transcrito en el antecedente séptimo de la

parte de dicho plan general que así se señala, y la suspensión del resto hasta tanto se subsanen las deficiencias que afectan a las áreas igualmente indicadas en dicha conclusión.

Vengo en RESOLVER

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente de forma parcial y a reserva de subsanación de las deficiencias indicadas en la conclusión del informe transcrito en el antecedente séptimo el Plan General Municipal de Ordenación de Moratalla, a salvo de los siguientes ámbitos:** Suelo urbanizable sin sectorizar en el entorno de los núcleos de Benizar, Cañada de la Cruz, Sabinar, Campo de San Juan, Campo de Béjar, Mazuza, Casa Requena, Otos, Inazares y Los Odres, y enclaves entre URSAE 2 y 3 y la carretera. que, bien por las deficiencias señaladas en el referido informe, o, por las modificaciones introducidas, resultan sustancialmente modificadas con respecto al documento de aprobación provisional y, cuya ordenación, deberá someterse a una nueva exposición pública.

**SEGUNDO.- Ordenar la publicación de la presente Orden** y de las Normas Urbanísticas, con las correcciones señaladas, en el B.O.R.M. de conformidad con lo establecido en el artículo 32.4 de la Ley Orgánica 4/82, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, en relación con el artículo 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico; así como su notificación al Excmo. Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

Lo que se publica de conformidad con lo previsto en el art. 60 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 124.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26 de Junio de 1992, significándole que la presente Orden Resolutoria pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer –previamente al contencioso-administrativo- RECURSO DE REPOSICIÓN ante este mismo órgano en el plazo de un mes, computado desde el del día siguiente al de su notificación (o publicación en su caso); no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

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.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### ÍNDICE

#### TÍTULO I :NORMAS GENERALES

Artículo 1.- Normas Urbanísticas

Artículo 2.- Definición

Artículo 3.- Vigencia

Artículo 4.- Objeto y contenido

Artículo 5.- Normas legales y reglamentarias de aplicación automática

Artículo 6.- Clasificación del suelo

Artículo 7.- Estructura general y orgánica del territorio

Artículo 8.- Revisión del planeamiento

#### TÍTULO II :NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 9.- Generalidades

##### CAPÍTULO I :Infraestructuras

Artículo 10.- Caminos y vías pecuarias

Artículo 11.- Red de carreteras

Artículo 12.- Instalaciones eléctricas

Artículo 13.- Instalaciones de telecomunicaciones.

Artículo 14.- Embalses

Artículo 15.- Protección Contra Incendios

Artículo 16.- Vertido de aguas residuales

##### CAPÍTULO II :Protección del Medio Ambiente

Artículo 17.- Prohibición de reclasificación de suelo incendiado

Artículo 18.- Protección del Paisaje

Artículo 19.- Protección de la Flora y la vegetación

Artículo 20.- Protección de la Fauna

Artículo 21.- Protección de los suelos

Artículo 22.- Protección de los cauces y recursos hídricos

Artículo 23.- Residuos

Artículo 24.- Protección de la atmósfera

Artículo 25.- Protección contra el ruido

Artículo 26.- Protección lumínica

##### CAPÍTULO III :Protección del Patrimonio Histórico

###### - Cultural y Natural

Artículo 27.- Espacios naturales

Artículo 28.- Árboles históricos y monumentales

Artículo 29.- Lugares de Interés Geológico (LIG)

Artículo 30.- Humedales

Artículo 31.- Patrimonio Histórico Cultural

Artículo 32.- Patrimonio arqueológico

#### TÍTULO III :NORMAS DE GESTIÓN

Artículo 33.- Plazos cumplimiento deberes urbanísticos

Artículo 34.- Construcciones disconformes con el planeamiento

Artículo 35.- Patrimonios públicos del suelo

Artículo 36.- Determinaciones de carácter indicativo

Artículo 37.- Desarrollo del PGM. Instrumentos de planeamiento y gestión. Intervención administrativa y protección de la legalidad

Artículo 38.- Suelo urbano consolidado

Artículo 39.- Suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de actuación

Artículo 40.- Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural.

Artículo 41.- Régimen general de edificación en suelo urbano

Artículo 42.- Régimen especial de edificación en suelo urbano de núcleo rural

Artículo 43.- Régimen especial de edificación en suelo urbano especial

#### **CAPÍTULO I :Suelo Urbanizable**

Artículo 44.- Derechos de los propietarios de suelo urbanizable

Artículo 45.- Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

Artículo 46.- Deberes vinculados a la transformación urbanística

#### **CAPÍTULO II :Suelo No Urbanizable**

Artículo 47.- Derechos de los propietarios del suelo no urbanizable

Artículo 48.- Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable

Artículo 49.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable de protección específica

Artículo 50.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento

#### **CAPÍTULO III: Suelo destinado a Sistemas Generales**

Artículo 51.- Suelo destinado a sistemas generales

#### **CAPÍTULO IV :Parcelaciones**

Artículo 52.- Parcelaciones

Artículo 53.- Indivisibilidad de las parcelas

Artículo 54.- Régimen de parcelación en suelo no urbanizable

Artículo 55.- Régimen de parcelación en suelo urbanizable

Artículo 56.- Régimen de parcelación en suelo urbano

#### **CAPÍTULO V :Otras Disposiciones**

Artículo 57.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación

Artículo 58.- Usos y obras provisionales

Artículo 59.- Régimen de fuera de ordenación

Artículo 60.- Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento de desarrollo

## **CAPÍTULO VI :Clasificación General de los Usos**

### **Sección Primera: Disposiciones Generales**

Artículo 61.- Aplicación

Artículo 62.- Uso característico, uso global y uso pormenorizado

Artículo 63.- Uso complementario, uso accesorio y uso compatible

Artículo 64.- Uso prohibido

Artículo 65.- Tipos de Usos

Artículo 66.- Condiciones de los Usos

Artículo 67.- Usos en los sótanos

### **Sección Segunda: Uso Residencial**

Artículo 68.- Definición y usos pormenorizados

Artículo 69.- Vivienda exterior

Artículo 70.- Dotación de aparcamiento

Artículo 71.- Usos prohibidos

### **Sección Tercera: Uso Económico - Industrial**

Artículo 72.- Definición y usos pormenorizados

Artículo 73.- Dotación de aparcamientos

Artículo 74.- Vertidos industriales

Artículo 75.- Definición y condiciones particulares de las Instalaciones Singulares de alta incidencia ambiental

Artículo 76.- Definición y condiciones particulares de los Grandes Establecimientos Industriales

Artículo 77.- Definición y condiciones particulares de los Almacenes e Industrias en general

Artículo 78.- Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta

Artículo 79.- Definición y condiciones particulares de los Talleres Domésticos

### **Sección Cuarta: Uso de Servicios**

Artículo 80.- Definición y usos pormenorizados

Artículo 81.- Condiciones particulares del Uso Comercial

Artículo 82.- Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios profesionales

Artículo 83.- Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio

Artículo 84.- Uso de Hospedaje

Artículo 85.- Turismo rural y de naturaleza

### **Sección Quinta :Uso de Equipamientos**

Artículo 86.- Definición y Usos Pormenorizados

Artículo 87.- Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga

### **Sección Sexta :Uso de Espacios Libres**

Artículo 88.- Definición y usos pormenorizados

Artículo 89.- Urbanización de los espacios libres

### **Sección Séptima:Uso de Comunicaciones y Transportes**

Artículo 90.- Definición y Usos Pormenorizados

### **Sección Octava:Uso de Infraestructuras y Servicios**

Artículo 91.- Definición y Usos Pormenorizados

### **Sección Novena:Uso Agropecuario y Uso Forestal**

Artículo 92.- Definición y regulación

## **TÍTULO IV :NORMAS DE URBANIZACIÓN**

Artículo 93.- Objeto

Artículo 94.- Ámbito de aplicación

Artículo 95.- Grado de urbanización

Artículo 96.- Proyectos de urbanización

Artículo 97.- Red viaria

Artículo 98.- Zonas verdes y otros espacios libres

Artículo 99.- Supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 100.- Alumbrado

Artículo 101.- Infraestructura eléctrica

Artículo 102.- Telecomunicaciones

Artículo 103.- Jardinería y Mobiliario Urbano

Artículo 104.- Abastecimiento de Agua

Artículo 105.- Saneamiento

Artículo 106.- Depuración

## **TÍTULO V : NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO I :Disposiciones Generales**

Artículo 107.- Objeto

Artículo 108.- Aplicación preferente de las Ordenanzas de Edificación particulares respecto de las disposiciones generales

Artículo 109.- Normativa aplicable

Artículo 110.- Control

Artículo 111.- Parcela

Artículo 112.- Condiciones para la nueva edificación en una parcela

Artículo 113.- Agregaciones y segregaciones de parcelas

Artículo 114.- Alineaciones y línea de edificación

Artículo 115.- Retranqueos

Artículo 116.- Separación entre edificios

Artículo 117.- Posición de la edificación respecto a las alineaciones

Artículo 118.- Modalidades de edificación

Artículo 119.- Rasante oficial

Artículo 120.- Altura de patios

Artículo 121.- Altura de la edificación

Artículo 122.- Medición de la altura de edificaciones

Artículo 123.- Altura libre mínima de planta

Artículo 124.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Artículo 125.- Planta semisótano

Artículo 126.- Planta sótano

Artículo 127.- Condiciones para los sótanos y semisótanos

Artículo 128.- Planta baja

Artículo 129.- Entreplanta

Artículo 130.- Planta piso

Artículo 131.- Ático: definición

Artículo 132.- Aprovechamiento bajo cubierta

Artículo 133.- Edificabilidad. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad

Artículo 134.- Medición de la edificabilidad

Artículo 135.- Superficie útil y construida

Artículo 136.- Superficie máxima edificable

Artículo 137.- Ocupación

Artículo 138.- Fondo edificado o edificable

Artículo 139.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Artículo 140.- Construcciones auxiliares

Artículo 141.- Patios

Artículo 142.- Chimeneas de ventilación

Artículo 143.- Conductos de ventilación activada

Artículo 144.- Aparatos de aire acondicionado

Artículo 145.- Vestíbulos

Artículo 146.- Escaleras

Artículo 147.- Ascensores

Artículo 148.- Rampas

Artículo 149.- Previsión de acceso a locales en planta baja

Artículo 150.- Supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 151.- Protecciones

Artículo 152.- Cerramientos de parcela

Artículo 153.- Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano

Artículo 154.- Medianeras y paramentos al descubierto

Artículo 155.- Trasteros

## **CAPÍTULO II :Suelo Urbano**

### **Sección Primera:Normas Generales**

Artículo 156.- Parámetros mínimos de Parcela

Artículo 157.- Zonificación

### **Sección Segunda:Ordenanza 1. Residencial Casco Antiguo**

Artículo 158.- Descripción y delimitación

Artículo 159.- Tipología edificatoria

Artículo 160.- Uso característico

Artículo 161.- Usos compatibles

Artículo 162.- Usos prohibidos

Artículo 163.- Parámetros mínimos de Parcela

Artículo 164.- Ocupación máxima y mínima

Artículo 165.- Retranqueos

Artículo 166.- Profundidad máxima edificable

Artículo 167.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

Artículo 168.- Cuerpos volados

Artículo 169.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros

Artículo 170.- Ordenanza Estética

**Sección Tercera: Ordenanza 2. Residencial Intensiva**

Artículo 171.- Descripción y delimitación

Artículo 172.- Tipología edificatoria

Artículo 173.- Uso característico

Artículo 174.- Usos compatibles

Artículo 175.- Usos prohibidos

Artículo 176.- Parámetros mínimos de Parcela

Artículo 177.- Ocupación máxima y mínima

Artículo 178.- Retranqueos

Artículo 179.- Profundidad máxima edificable

Artículo 180.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

Artículo 181.- Cuerpos volados

Artículo 182.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros

Artículo 183.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas

**Sección Cuarta: Ordenanza 3. Residencial extensiva**

Artículo 184.- Descripción y delimitación

Artículo 185.- Tipología edificatoria

Artículo 186.- Uso característico

Artículo 187.- Usos compatibles

Artículo 188.- Usos prohibidos

Artículo 189.- Parámetros mínimos de Parcela

Artículo 190.- Ocupación máxima y mínima

Artículo 191.- Retranqueos

Artículo 192.- Profundidad máxima edificable

Artículo 193.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

Artículo 194.- Cuerpos volados

Artículo 195.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros

Artículo 196.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas

**Sección Quinta: Ordenanza 4. Residencial en Transición**

Artículo 197.- Descripción y delimitación

Artículo 198.- Tipología edificatoria

Artículo 199.- Uso característico

Artículo 200.- Usos compatibles

Artículo 201.- Usos prohibidos

Artículo 202.- Parámetros mínimos de Parcela

Artículo 203.- Ocupación máxima y mínima

Artículo 204.- Retranqueos

Artículo 205.- Profundidad máxima edificable

Artículo 206.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

Artículo 207.- Cuerpos volados

Artículo 208.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros

Artículo 209.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas

**Sección Sexta: Ordenanza 5. Urbano Especial <<Carretera del Canal>>, <<Campo San Juan>> y <<Benizar>>.**

Artículo 210.- Descripción y delimitación

Artículo 211.- Condiciones Generales de Edificación. Tipología.

Artículo 212.- Uso característico

Artículo 213.- Usos compatibles

Artículo 214.- Usos prohibidos

Artículo 215.- Parámetros mínimos de Parcela

Artículo 216.- Ocupación máxima y mínima

Artículo 217.- Alineación, cesiones y retranqueos

Artículo 218.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

Artículo 219.- Cuerpos volados

Artículo 220.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros

Artículo 221.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas

**Sección Séptima: Ordenanza 6. Residencial Núcleo Rural**

Artículo 222.- Descripción y delimitación

Artículo 223.- Condiciones generales de edificación

Artículo 224.- Tipología edificatoria

Artículo 225.- Uso característico

Artículo 226.- Usos compatibles

Artículo 227.- Usos prohibidos

Artículo 228.- Parámetros mínimos de Parcela

Artículo 229.- Ocupación máxima y mínima

Artículo 230.- Retranqueos

Artículo 231.- Profundidad máxima edificable

Artículo 232.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

Artículo 233.- Cuerpos volados

Artículo 234.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros

Art. 235.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas

#### **Sección Octava: Ordenanza 7. Industrial Común**

Artículo 236.- Descripción y delimitación

Artículo 237.- Tipología edificatoria

Artículo 238.- Uso característico

Artículo 239.- Usos compatibles

Artículo 240.- Usos prohibidos

Artículo 241.- Parámetros mínimos de Parcela

Artículo 242.- Ocupación máxima y mínima

Artículo 243.- Retranqueos

Artículo 244.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

Artículo 245.- Cuerpos volados

#### **Sección Novena: Cortijos tradicionales**

**Artículo 246.- Régimen excepcional para la rehabilitación de cortijos tradicionales**

#### **CAPÍTULO III: Equipamientos Comunitarios**

Artículo 247.- Aplicación

Artículo 248.- Usos de equipamiento. Sustitución

Artículo 249.- Condiciones de edificación

#### **CAPÍTULO IV :Suelo Urbanizable Sectorizado**

Artículo 250.- Sectores delimitados

Artículo 251.- Subdivisión de sectores

Artículo 252.- Preordenación básica indicativa

Artículo 253.- Condiciones de desarrollo y edificación. Sistemas de gestión. Conservación de la Urbanización.

Artículo 254.- Planes Parciales

Artículo 255.- Régimen de edificación en suelo urbanizable ya ordenado

Artículo 256.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado

#### **CAPÍTULO V :Suelo Urbanizable Sin Sectorizar**

Artículo 257.- Delimitación de Sectores y condiciones

Artículo 258.- Áreas y aprovechamiento global de referencia

Artículo 259.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Mínima Densidad (RMD) y urbanizable especial.

Artículo 260.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Mínima Densidad (RMD) y Urbanizable sin sectorizar Especial residencial.

Artículo 261.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario

Artículo 262.- Condiciones particulares de las Instalaciones necesarias para el establecimiento,

funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos

Artículo 263.- Condiciones particulares de las áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras

Artículo 264.- Condiciones particulares de la vivienda unifamiliar en suelo urbanizable sin sectorizar de mínima densidad y urbanizable sin sectorizar residencial especial

Artículo 265.- Autorizaciones excepcionales. Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable sin sectorizar

Artículo 266.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar de Actividad Económica (AE)

Artículo 267.- Autorizaciones excepcionales. Condiciones especiales de los establecimientos turísticos.

Artículo 268.- Procedimiento de autorización excepcional

#### **CAPÍTULO VI :Suelo No Urbanizable**

##### **Sección Primera: Normas Generales**

Artículo 269.- Ámbito y Régimen Jurídico

Artículo 270.- Categorías de suelo no urbanizable

Artículo 271.- Zonas de ordenación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento

Artículos 272.- Régimen de usos del suelo y edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento

Artículo 273.- Carácter de las limitaciones de los usos del suelo no urbanizable protegido por el planeamiento

Artículo 274.- Clase de usos

Artículo 275.- Usos permitidos en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento

Artículo 276.- Ordenanzas de aplicación al suelo no urbanizable protegido por el planeamiento

##### **Sección Segunda: Ordenanza «A». NUPP 1**

Artículo 277.- Descripción y delimitación

Artículo 278.- Usos Característicos

Artículo 279.- Usos Compatibles

Artículo 280.- Usos Prohibidos

Artículo 281.- Condiciones de edificación y segregación.

##### **Sección Tercera: Ordenanza «B». NUPP 2**

Artículo 282.- Descripción y delimitación

Artículo 283.- Usos Característicos

Artículo 284.- Usos Compatibles

Artículo 285.- Usos Prohibidos

Artículo 286.- Condiciones de edificación y segregación.

##### **Sección Cuarta: Ordenanza «C». Cauces**

Artículo 287.- Descripción y delimitación

Artículo 288.- Usos Característicos

Artículo 289.- Usos Compatibles

Artículo 290.- Usos Prohibidos

**Sección Quinta :Ordenanza «D». Vías Pecuarias**

Artículo 291.- Descripción y delimitación

Artículo 292.- Usos Característicos

Artículo 293.- Usos Compatibles

Artículo 294.- Usos Prohibidos

**Norma Transitoria: Régimen de fuera de ordenación.**

**TITULO I:**

**NORMAS GENERALES**

**Artículo 1.- Normas Urbanísticas**

Las presentes Normas Urbanísticas contienen las normas del Plan General Municipal de Ordenación de Moratalla. Tienen 6 Títulos con las siguientes denominaciones:

- Título I: Normas Generales.
- Título II: Normas de Protección.
- Título III: Normas de Gestión.
- Título IV: Normas de Urbanización.
- Título V: Normas de Edificación.
- Título VI: Normas Transitorias.

**Artículo 2.-Definición**

El Plan General Municipal de Ordenación (PGMO), como instrumento de ordenación integral del municipio de Moratalla, tiene por objeto la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, el modelo de ciudad y de los asentamientos urbanos, los criterios para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos de especial protección.

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 96 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, en adelante TRLSRM, y disposiciones reglamentarias de aplicación.

**Artículo 3.- Vigencia**

La vigencia del PGMO se iniciará el día siguiente a la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y disposiciones normativas en el BORM, y mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo posterior revisión o sustitución por un nuevo planeamiento definitivamente aprobado.

**Artículo 4.- Objeto y contenido**

1. El PGMO tiene como objeto específico, en cada clase de suelo, lo siguiente:

a) En suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y

de la edificación, señalar la renovación, mejora o reforma interior que resultaran procedentes; y definir aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de suelo, y las medidas concretas de actuación para su ejecución.

b) En suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer medidas adecuadas para garantizar la conservación y adecuada gestión de los recursos y valores naturales.

c) En suelo urbanizable, establecer la regulación genérica de los usos globales y niveles de intensidad, la definición de los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, el carácter público o privado de las actuaciones previstas y los compromisos para su desarrollo en las actuaciones concertadas, así como establecer sectores de planeamiento y la forma y condiciones en que podrán delimitarse e incorporarse al desarrollo urbano.

2. El Plan General Municipal de Ordenación consta de los siguientes documentos:

- a) Memoria informativa.
- b) Memoria justificativa.
- c) Memoria de ordenación.
- d) Estudios de impacto territorial y ambiental.
- e) Planos de información.
- f) Planos de ordenación.
- g) Normas urbanísticas.
- h) Catálogos de construcciones y elementos a proteger.
- i) Programa de Actuación.
- j) Estudio económico financiero.

**Artículo 5.- Normas legales y reglamentarias de aplicación automática**

1. Todas las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas que se remitan a cualesquiera normas legales o reglamentarias de derecho necesario, quedarán automáticamente modificadas con las nuevas referencias normativas que, en cada momento, estén vigentes.

2. Quedan automáticamente incorporadas a las presentes normas urbanísticas todas las normas legales y reglamentarias de derecho necesario que les sean de aplicación.

3. Todas las disposiciones de las presentes Normas Urbanísticas, cuyo contenido sea consecuencia de la aplicación de normas legales y reglamentarias de derecho necesario, quedarán automáticamente modificadas desde el momento que varíe el contenido de las normas usadas como referencia. La variación podrá ser consecuencia de la modificación o derogación de normas ya existentes, así como de la entrada en vigor de nuevas normas. El contenido de la modificación será el mismo que el de la norma de referencia que haya variado.

4. Las modificaciones que sean consecuencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, estarán vigentes y se aplicarán desde el momento en que sea de aplicación la variación normativa, legal o reglamentaria, del derecho necesario de referencia. Para su constancia se procederá a la redacción del texto refundido de las disposiciones concretas afectadas que quedará incluido, por acuerdo del Pleno municipal, en el texto de las Normas Urbanísticas.

**Artículo 6.- Clasificación del suelo**

La clasificación del suelo en los distintos tipos y categorías legales y sus usos globales es la siguiente:

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

TIPO	CATEGORÍA	USO GLOBAL	CODIFICACIÓN
Urbano	Consolidado	Residencial	UCR
Urbano	Consolidado	Actividad Económica	UCAE
Urbano	Consolidado con U.A.	Residencial	UCUAR
Urbano	Núcleo Rural	Residencial	UNRR
Urbano	Núcleo Rural	Actividad Económica	UNRAE
Urbano	Especial	Residencial	UER
Urbanizable	Sectorizado	Residencial: Media Densidad	URSR (0,60)
Urbanizable	Sectorizado	Residencial: Mínima Densidad	URSR (0,20)
Urbanizable	Sectorizado	Actividad Económica	URSAE
Urbanizable	Sin Sectorizar	Residencial Especial	URSSRE
Urbanizable	Sin Sectorizar	Residencial: Mínima Densidad (MD)	URSSR(MD-1) (MD-2)
Urbanizable	Sin Sectorizar	Actividad Económica	URSSAE
No Urbanizable	Protección Específica	Reserva natural – Montes Públicos - LICs ZEPAs – Cauces Públicos - Vías Pecuarias	NUPE
No Urbanizable	Protegido Planeamiento	Protección Muy Alta	NUPP 1
No Urbanizable	Protegido Planeamiento	Protección Alta	NUPP 2
Sistemas Generales	Espacios Libres		SGEL
Sistemas Generales	Equipamiento Comunitario		SGEC
Sistemas Generales	Comunicaciones		SGCO
Sistemas Generales	Infraestructuras y Servicios		SGIN

**Artículo 7.- Estructura general y orgánica del territorio**

La estructura general y orgánica del territorio está integrada por los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.

**Artículo 8.- Revisión del planeamiento**

Los indicadores objetivos cuyo cumplimiento, de cualesquiera de ellos, determinaría la necesidad de proceder a la revisión del planeamiento son:

a) Superación, por el Municipio, de la población, de hecho o de derecho, de 15.000 habitantes.

b) Haberse aprobado definitivamente más del 75% de los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

c) La acumulación de cambios sociales, económicos o legales que pongan de manifiesto la obsolescencia del modelo urbanístico y de desarrollo contemplado en el PGMO, cuando no sea posible su mantenimiento a través de las modificaciones puntuales del planeamiento.

**TITULO II :**

**NORMAS DE PROTECCIÓN**

**Artículo 9.- Generalidades**

1. Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio, sus infraestructuras, el medio ambiente y el patrimonio histórico, cultural, arqueológico y natural, ya sean de

carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas boscosas, embalses, etc.).

2. Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación la más restrictiva de ambas.

3. Las protecciones singulares que se establecen son concurrentes con las que pudieran existir en la correspondiente ordenanza de edificación u otras disposiciones del PGMO, siendo de aplicación la más restrictiva de ambas.

## CAPÍTULO I :

### Infraestructuras

#### Artículo 10.- Caminos y vías pecuarias

1. A ambos lados de cualquier camino existente se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta el camino queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 10 metros de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte del camino destinada a la circulación de vehículos en general, salvo en el interior del suelo urbano que cuente con alineaciones vigentes consolidadas, o en situaciones especiales en las que el organismo competente para conceder la autorización, Ayuntamiento o Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, apruebe menores distancias al camino.

2. El *borde* de los caminos, carreteras y vías públicas en general que se utiliza como referencia para los retranqueos que se establecen en el Plan General, coincide con la arista exterior de la calzada definida en el apartado anterior.

3. Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 4 m. de la arista exterior de la calzada más próxima medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, cuando su anchura sea inferior a 6 m. y 5 m. cuando el camino tenga entre 6 y 8 m.

4. En todos los caminos de dominio público queda prohibida la ocupación definitiva total o parcial, la modificación o interrupción de estos, mediante cualquier tipo de construcción, actividad o vallado.

5. Las ocupaciones temporales que pudieran autorizarse, estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística, en los términos contemplados en el TRLSRM. Sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de los caminos públicos. Asimismo, habrán de obtenerse cuantos otros permisos, licencias y autorizaciones sean precisos de acuerdo con la legislación aplicable al efecto.

6. La protección de las vías pecuarias queda establecida por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias. En los desarrollos urbanísticos del suelo urbano o urbanizable afectados por alguna de ellas se conservará su trazado y anchuras legales, debiendo deslindarse con carácter previo a su aprobación definitiva, tanto si los bordean como si los atraviesan. Mantendrán a todos los efectos su titularidad pública, no pudiendo computar su superficie como sistemas generales, zonas verdes o cesiones obligatorias.

7. En el suelo no urbanizable se aplicarán las ordenanzas que corresponda a cada categoría de suelo.

#### Artículo 11.- Red de carreteras

1. Las actuaciones en carreteras estarán a lo dispuesto en la Ley 9/1990 de 27 de agosto de Carreteras de la Región de Murcia.

En virtud de la regulación de la Ley General de Carreteras, las líneas límites de edificación serán 25 metros para las carreteras de primer y segundo nivel y 18 metros para las de tercer nivel.

Las carreteras autonómicas existentes en el Termino Municipal de Moratalla son:

<b>Carretera</b>	<b>Categoría</b>
C-3314	1er nivel
C-3211	2º nivel
C-415	2º nivel
MU-510	2º nivel
B-35	2º nivel
B-22	3er nivel
B-23	3er nivel
B-30	3er nivel
MU-702	3er nivel
MU-703	3er nivel

2. Para las carreteras de la Red de Interés General del Estado (Ministerio de Fomento), está en vigor la Ley 25/1988 de 29 de julio y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.

3. Cualquier actuación externa al suelo urbano, incluso en edificaciones preexistentes, y situada dentro de la zona de protección de la carretera, necesitará informe previo y autorización del organismo rector de la carretera. Cualquier acceso a la carretera deberá ser específicamente autorizado.

#### Artículo 12.- Instalaciones eléctricas

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley de 18 de marzo de 1966, Reglamento de 28 de noviembre de 1968 y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.(BOE nº 310 de 27 de diciembre de 2000).

**Artículo 13.- Instalaciones de telecomunicaciones.**

La instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas se realizarán de acuerdo a la vigente Ley General de Telecomunicaciones, de acuerdo a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas del Municipio conforme a los informes emitidos por el Ministerio de Ciencia y Tecnología; garantizándose la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector.

**Artículo 14.- Embalses**

1. Se estará a lo dispuesto en el R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

2. Conforme a lo indicado en el Decreto 85/1990, de 5 de junio, se establece una zona de servidumbre de 5 m. de anchura, para uso público, y una zona de policía de 100 m. de anchura delimitada interiormente por la línea de máxima crecida, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen siendo precisa la autorización previa del organismo de cuenca, y autorización de la Dirección General de Ordenación del Territorio, salvo en suelo urbano, debiéndose incorporar un análisis del impacto producido.

3. Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la zona que reglamentariamente se determine por el planeamiento o disposiciones aplicables al efecto.

**Artículo 15.- Protección Contra Incendios**

Las nuevas construcciones deberán cumplir la NBE-CPI-96, condiciones de protección contra incendios en los edificios, y el R.D. 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los establecimientos industriales. Deberá cumplirse, por la edificación existente, la norma básica en todo el territorio, adecuándose, en lo posible, a las determinaciones de la misma, o si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, forzándose la erradicación.

**Artículo 16.- Vertido de aguas residuales**

Se aplicará lo dispuesto en las normas de protección de cauces y recursos hidrológicos.

## CAPÍTULO II :

## Protección del Medio Ambiente

**Artículo 17.- Prohibición de reclasificación de suelo incendiado**

Quedan prohibidas las modificaciones del PGM para la reclasificación como suelo urbanizable o urbano de los terrenos que, estando clasificados como no urbanizables en cualquiera de sus categorías, hayan sido objeto de un incendio forestal.

**Artículo 18.- Protección del Paisaje**

1. El paisaje es el componente del entorno que se percibe visualmente. Es un indicador de los procesos

que tienen lugar en el territorio, ya correspondan al ámbito natural o humano. La calidad estética del entorno debe considerarse como un recurso más del medio físico.

2. Cualquier actividad que por sus características sea susceptible de causar algún deterioro del paisaje deberá adoptar las medidas necesarias para minimizar el impacto generado.

3. Sin perjuicio de los procedimientos de calificación y evaluación ambiental regulados en la normativa sectorial aplicable, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de estudios de incidencia ambiental, cuando razones de interés general relacionadas con la protección del medio ambiente lo aconsejen. El Ayuntamiento podrá exigir las modificaciones que crea oportunas para disminuir los efectos negativos sobre el paisaje o incluso denegar la licencia, si no es posible conciliar la ejecución del proyecto con un mantenimiento aceptable de la calidad paisajística.

4. Es del máximo interés la integración de las edificaciones e instalaciones en el medio donde se proyecta su desarrollo, tanto rural como urbano, las cuales estarán sujetas a las normas establecidas en este Plan General. Para la mejora de la imagen urbana se imponen a las obras de edificación y a las obras en los edificios una serie de condiciones estéticas en el presente Plan General. Las condiciones estéticas de las nuevas construcciones, así como las intervenciones en las existentes, deberán responder a las características determinantes del ambiente en que hayan de emplazarse, armonizando sistemas de cubiertas, cornisas, disposición de forjado y huecos, e incluso utilizando y aplicando materiales, textura, color y demás elementos que integren, desde el punto de vista estético, la composición arquitectónica en el medio en que se emplaza.

5. Con carácter general, todas las obras e infraestructuras agropecuarias capaces de producir un impacto negativo sobre el paisaje (instalaciones ganaderas, invernaderos, etc.), deberán contemplar obligatoriamente, entre otras medidas, la colocación de barreras arbóreas, tal como se indica en el apartado de usos del suelo.

6. La publicidad exterior se incluye en el tratamiento paisajístico global al que se hace mención en este apartado.

7. Se protege la vegetación (árboles y arbustos) que condicionan de manera fundamental el paisaje del municipio.

8. Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que produzcan alteraciones significativas del terreno.

9. Los vertederos o lugares donde se almacenen residuos de cualquier tipo deberán situarse en lugares apropiados, ocultos a la vista y teniendo en cuenta los vientos dominantes.

10. Para el supuesto de que, previa modificación del Plan, se destinaren zonas a actividades extractivas (canteras), el promotor estará obligado a ejecutar en su

totalidad el plan de restauración aprobado previamente a la concesión de la licencia municipal, en el plazo máximo de un año contado desde la fecha de finalización de la actividad. Con independencia de otras garantías y controles ambientales, no podrán autorizarse las actividades extractivas sin el depósito previo en el Ayuntamiento de garantía económica que cubra el coste de restauración, de acuerdo con el presupuesto que al efecto establezca el Ayuntamiento. Dicha garantía habrá de actualizarse anualmente con el incremento del IPC y responderá del cumplimiento de las obligaciones de restauración del titular de la explotación en el plazo señalado. En todo caso, el Ayuntamiento podrá acordar el cese de la actividad cuando el volumen de extracción anual sea inferior al 25% de la media de los tres años de mayor extracción dentro de los último seis años de actividad, o cuando sea notorio el cese de los trabajos de acuerdo con los informes técnicos y de policía administrativa al efecto emitidos. Una vez acordada la finalización de la actividad habrá de procederse a la restauración de los terrenos en la forma anteriormente señalada, respondiendo la garantía prestada del cumplimiento de la obligación. También podrán destinarse a diferentes usos, compatibles con la ordenación del suelo establecida para la zona, como usos recreativos, educativos, escombreras autorizadas, etc.

11. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcelas, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados por los 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 efectúen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

#### **Artículo 19.- Protección de la Flora y la vegetación**

1. En el ámbito del presente Plan General existen determinados taxones de la flora silvestre para los que es necesario establecer medidas para su conservación y protección bien por su valor ambiental o bien por encontrarse amenazados o en peligro de extinción. Algunas de estas especies se encuentran incluidas en la Orden de 17 de febrero de 1.989, sobre Protección de Especies de la Flora Silvestre de la Región de Murcia, Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (Real Decreto 439/90) y Directiva 97/62/CE relativa a la Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. (Anexo I del Catálogo ). Determinadas especies se encuentran incluidas en el decreto 50/2003 de 30 de mayo por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre protegida de la Región de Murcia

2. También se ha elaborado el Anexo II del Catálogo , con la finalidad de ser una referencia a la hora de elaborar aquellos proyectos que puedan afectar al medio natural. En él se incluyen elementos de la flora citados en el libro rojo de especies vegetales amenazadas y gran cantidad de endemismos presentes en

este término municipal, además de otras especies que se consideran de interés local, por ser poco frecuentes, tener una localización muy restringida o por su importante papel ambiental. Por esta razón se aconseja su conservación y la de los suelos donde se encuentran. El catálogo podrá ser ampliado con otros elementos cuyas características así lo aconsejen.

3. Las especies de la flora mencionadas en los anexos I y II del catálogo, así como los hábitats de interés comunitario catalogados en este término municipal (Anexo III del Catálogo), deberán ser tenidos en cuenta a la hora de planificar cualquier actividad, construcción o infraestructura evaluando las posibles alteraciones a las que pueden estar expuestas, junto con las medidas preventivas y correctoras adoptadas. Si el grado de alteración resultante no es compatible con su adecuada conservación, entonces se denegará la correspondiente licencia.

4. En consecuencia con lo anterior en las licencias de obras, cuando puedan afectar a las especies o hábitats señalados en los anexos referidos con anterioridad, deberá justificarse la ausencia de daños a ellas o bien aportar autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente. Igualmente los desarrollos urbanísticos sobre suelo urbanizable deberán justificar que se efectúan sin causar el menor daño a esas especies o hábitats arbi-trando las medidas que sean necesarias para ello.

5. Están sujetas a previa licencia municipal, al margen de las que sea necesario obtener por parte de la autoridad competente en la materia, las talas de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características puedan afectar al paisaje.

6. Cuando se prevea que la ejecución de una obra pueda causar daños innecesarios a árboles o arbustos de su entorno, se condicionará la licencia de obras a la adopción de las medidas protectoras necesarias para evitar cualquier perjuicio que se les pudiera ocasionar.

7. Los terrenos afectados por daños producidos a la vegetación por diferentes causas (incendios, etc.), quedarán sujetos desde ese mismo momento al proceso de evaluación de los daños y a la elaboración de las medidas que corresponda llevar a cabo para la plena rehabilitación ambiental de la zona, conservando el mismo grado de protección ambiental que existía anteriormente al momento en el que se produjeron los daños. Se clasifica como suelo no urbanizable de alta protección el afectado por incendios forestales, incluso los que se han producido anteriormente a la aprobación del presente Plan General Municipal de Ordenación.

8. El Ayuntamiento de Moratalla tiene la responsabilidad de colaborar con la Administración Regional en las labores de protección de la flora silvestre.

#### **Artículo 20.- Protección de la Fauna**

1. Los ecosistemas del término municipal de Moratalla albergan numerosas especies de la fauna silvestre protegidas por distintas normas, entre las que se encuentran:

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de las Espacios Naturales y de la Fauna y la Flora silvestres.

- Ley 7/1.995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia.

- Ley 10/2002, de 12 de noviembre, de Modificación de la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia.

- Directiva 79 /409 / CEE, de 2 de abril, relativa a la Conservación de Aves Silvestres.

- Directiva 82 / 43 / CEE, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.

2. La protección de la que gozan las especies de la fauna silvestre es la que se deriva de la normativa que le es de aplicación. Igualmente gozará de protección cualquier especie incluida en las diferentes normas aplicables, aunque no haya sido incluida en ese inventario.

3. Las particulares características biofísicas condicionan la estructura de las comunidades animales presentes en el territorio objeto de ordenación. Por este motivo, se cree conveniente «proteger a nivel local» algunas especies de la fauna silvestre que se consideran vulnerables o raras en este término municipal (Anexo V del Catalogo). El Catálogo de Especies de la Fauna Silvestre de interés local, podrá ser ampliado cuando se den las circunstancias apropiadas para ello.

4. No se podrá realizar actividad u obra alguna, susceptible de generar daños a las especies incluidas en los Anexos IV y V del catalogo , o a sus nidos, debiendo guardar las medidas oportunas para evitarlos (respetar la época de apareamiento y cría, etc.). En consecuencia con esto cualquier obra realizada durante los meses de marzo a agosto susceptible de generar daños a las especies incluidas en los citados anexos (derribos, rehabilitación de fachadas y cubiertas) deberá justificar por técnico competente la inexistencia de daños. En caso afirmativo deberá contarse con la autorización expresa de la Consejería de Medio Ambiente.

5. Los desbroces y talas de arbolado y arbustos realizados como consecuencia de los desarrollos urbanísticos no podrán efectuarse durante los meses de marzo a agosto para evitar la época de nidificación de la mayoría de las especies.

6. Los tendidos eléctricos deberán observar las medidas oportunas para evitar en lo posible los daños a la fauna (señalización salvapájaros, etc.). De cualquier forma, las líneas de alta, media y baja tensión que discurran por el suelo no urbanizable deberán someterse al proceso de Calificación Ambiental o Evaluación de Impacto Ambiental que proceda.

7. La aplicación de estas normas es competencia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el marco de las competencias que tiene transferidas. De cualquier modo, el Ayuntamiento de Moratalla tiene

la responsabilidad de colaborar en las labores de protección de las especies de la fauna silvestre y sus hábitats.

#### **Artículo 21.- Protección de los suelos**

1. A objeto de disminuir los riesgos de erosión, las distintas administraciones deberán de considerar en todos los proyectos la necesidad de conservar y restaurar el equilibrio edafológico, en particular aquellos incluidos en el suelo no urbanizable (SNUPE Y SNUPP) o en suelo urbanizable sin sectorizar mínima densidad (SUSS-MD).

2. En las superficies agrícolas se potenciarán las técnicas más adecuadas para la conservación suelo y retención del agua, en particular aquellas de carácter tradicional (pedrizas, abancalados, etc.).

#### **Artículo 22.- Protección de los cauces y recursos hídricos**

1. Se protegen los cauces naturales y su vegetación asociada, así como las infraestructuras de riego tradicionales (acequias, balsas, etc.).

##### **2. Cauces Públicos**

2.1. A ambos lados de los cauces, superficie delimitada por el nivel máximo de crecida, se define una zona de servidumbre de uso público de 5 m. de anchura. En la cual se prohíben las construcciones o cerramientos de cualquier tipo, salvo excepciones perfectamente justificadas y con el permiso del Organismo de Cuenca y la Consejería con competencias en medio ambiente.

2.2. Exteriormente a la zona de servidumbre se define la zona de policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m. Para cualquier actuación será exigible autorización previa del Organismo de Cuenca y la Consejería con competencias en medio ambiente, debiendo ser compatible en cualquier caso con estas Normas.

2.3. Delimitación del Dominio Público Hidráulico y líneas de avenidas extraordinarias de los cauces afectados por el Planeamiento.

##### **2.3.1. Establecimiento.**

a) En los casos de aquellos cauces públicos en los que dicha delimitación hay sido efectuada por la Confederación Hidrográfica del Segura, prevalece esta.

b) En los demás casos los instrumentos de desarrollo urbanístico del presente PGMO, previamente a cualquier actuación, deberán formular la correspondiente propuesta de delimitación del dominio público hidráulico ante la Confederación Hidrográfica del Segura.

Esta propuesta de delimitación, o línea de probable deslinde, deberá ser razonada y ajustada en lo previsto en el Reglamento Del Dominio Publico Hidráulico, la cual se graficará en los planos del instrumento urbanístico junto con la delimitación de las correspondientes zonas de servidumbre y policía, definidas en el punto anterior. Si se estimará necesario la propuesta de delimitación se someterá a información pública.

C) Los instrumentos urbanísticos de desarrollo del Plan incluirán asimismo la siguiente documentación:

**MEMORIA** descriptiva de las normas a aplicar y actuaciones a realizar para evitar daños propios y a terceros en las márgenes del cauce.

**ESTUDIO HIDROLOGICO E HIDRAULICO**, en el que se determinará:

- Caudal de avenida correspondiente a un periodo estadístico de retorno de cien (100) años, que servirá para determinar a su vez LA VÍA DE INTENSO DESAGÜE, dentro de cuyos límites los usos del suelo y las actividades deberán quedar sometidas a lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico para las zonas de servidumbre y policía y, en cualquier caso, ningún uso deberá afectar desfavorablemente la capacidad de esta vía de intenso desagüe ni dará lugar a importantes daños propios.

- Caudal de avenida correspondiente a un periodo estadístico de retorno de cien (500) años, a fin de delimitar la «ZONA INUNDABLE» definida en el artículo 14.3 del el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en la que las actuaciones urbanísticas determinarán las medidas que deben adoptarse a fin de aminorar los efectos negativos que podrían producirse en las zonas marginales de la vía de intenso desagüe.

Puede admitirse una sobre elevación de hasta 0,5 metros en la avenida de periodo de retorno de 100 años para determinar la vía de intenso desagüe en aquellos casos de daños reducidos y dificultad para acondicionar otras áreas alternativas de desarrollo del núcleo urbano afectado.

#### **PLANOS:**

- **De situación** (hoja 1:25.000 o 1:50.000)

- **Emplazamiento:** (como máximo 1:5000)

- Situación actual y futura (perímetros de actuación) con curvas de nivel cada metro.

- Identificación del río, arroyo, rambla, etc. Que pueda influir o ser influido por la actuación.

- **Planta, perfiles y secciones transversales** de la situación actual y futura, con representación de los límites de las avenidas citadas en el apartado anterior y que sean suficientes para definir las actuaciones indicadas en la MEMORIA

#### **2.3.2. Prohibiciones y limitaciones**

a: En las franjas de las márgenes delimitadas por la «vía de intenso desagüe» (simplificadamente y del lado de la seguridad, el cauce de avenidas extraordinarias correspondiente a la de 100 años de periodo de retorno», se prohíben los usos residenciales, siendo los únicos usos permitidos aquellos que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos, y que no afecten desfavorablemente la capacidad de dicha vía de intenso desagüe.

b: En la zona inundable ( su límite se establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de periodo de retorno) que se caracterice como «zona de inundación peligrosa» (velocidad >1 m/seg, calado >1 m, o velocidad por calado >0,5), también se prohíben los usos residenciales.

b: En el resto de la zona inundable que no tenga consideración de zona de inundación peligrosa, los usos quedarán condicionados, en cada caso, a los daños potenciales que se pudieran producir.

3. Cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la zona que reglamentariamente se determine por el planeamiento o disposiciones aplicables al efecto.

4. Cualquier proyecto de extracción de áridos del cauce o sus márgenes, deberá someterse al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, debiendo incluir en la memoria un proyecto de restauración ambiental.

5. Queda prohibido la formación de vertederos en los cauces o márgenes de los mismos.

6. Queda prohibido el vertido directo o indirecto a cauce público o terreno privado capaz de producir la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. Los vertidos (saneamiento de viviendas o industriales) deben realizarse obligatoriamente a la red de alcantarillado cuando la misma existiere o fuera obligada su extensión y establecimiento, cumpliendo con los requisitos legal y reglamentariamente establecidos.

7. Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria, cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la Normativa Regional o Local sobre aguas residuales. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/99, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

8. El Ayuntamiento de Moratalla prohibirá cualquier vertido industrial a la red municipal de saneamiento cuando por su composición o volumen no pueda ser tratado por la infraestructura municipal.

9. Las aguas residuales que no viertan a la red de saneamiento (viviendas aisladas, industrias en suelo urbanizable o no urbanizable etc.) y los residuos líquidos procedentes de actividades ganaderas, deberán ser depurados antes de su vertido a cauces, laguna o al propio terreno, conforme a lo exigido en la normativa estatal al respecto, debiendo ser autorizados por el organismo de cuenca que corresponda (Confederación Hidrográfica del Segura). En el caso de viviendas aisladas o industrias se deberá contar con unidades autónomas de depuración

para tratar el agua residual antes de verter a cauce público o al propio terreno.

10. Las autorizaciones de vertido de aguas residuales industriales a la red de saneamiento se revisarán cada CUATRO años, pudiendo en todo momento modificar las condiciones cuando las circunstancias que motivaron su permisos hubieran cambiado o hubieran surgido nuevos condicionamientos.

11. Se prohíbe cualquier actuación que pueda alterar de manera sustancial las características de calidad de las aguas y el estado natural de las surgencias de agua (manantiales, cauces, etc.) excepto las que supongan una mejora ecológica o cuyo aprovechamiento sea compatible con las premisas anteriores.

12. La captación de aguas superficiales, cauces o manantiales para su aprovechamiento requerirá siempre y en todo caso la autorización del Ayuntamiento, como consecuencia de los cambios de uso que lleva aparejados; sin perjuicio de las autorizaciones que corresponda otorgar al Organismo de Cuenca y Consejería competente en medio ambiente.

13. Las obras o actividades en los cauces y en sus zonas de servidumbre y policía requerirán, además de la licencia municipal, la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Consejería competente en materia de medio ambiente, quedando prohibida en cualquier caso, la ocupación de los cauces, aunque sea con carácter temporal.

14. Entre la amplia normativa que afecta de alguna forma a los recursos hídricos, se señala:

- R.D. 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y posteriores modificaciones.

- R.D. 261/1.996, de 16 de febrero, sobre la protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.

- R.D. 509/1.996, de 15 de marzo, que desarrolla el R.D. 11/1.995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.

- R.D. 16/1.999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

- R.D. 995/2.000, de 2 de junio de 2000, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y modifica el R.D. 449/1.986.

- Ley 3/2.000, de 12 de julio, de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales en la Región de Murcia e Implantación del Canon de Saneamiento.

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

## Artículo 23.- Residuos

1. La adecuada gestión de cualquier tipo de residuo generado pasa en primer lugar el intento de reducir al máximo su producción, después por su reutilización y en último lugar por el reciclado.

2. Queda prohibido depositar cualquier tipo de residuos fuera de los lugares indicados para ello, generando vertederos incontrolados (solares, cauces de ramblas, etc.).

3. Igualmente se prohíbe quemar o utilizar como combustible los residuos domésticos, industriales o de otro origen. Se exceptúa de esta prohibición los residuos agrícolas o forestales, cuya quema, si fuese necesario realizar, se hará con las suficientes garantías y permisos necesarios para evitar el riesgo de un incendio forestal.

4. Los Residuos sólidos urbanos (R.S.U.), definidos en la Ley 10/ 1.998, de 21 de abril, de Residuos, se depositarán por fracciones valorizables en los contenedores habilitados para tal fin por el Ayuntamiento de Moratalla.

5. Las actividades industriales (incluidas las agropecuarias) gestionarán sus residuos utilizando cualquier sistema autorizado (sistema de devolución y retorno, adhesión al punto verde, entrega a gestor autorizado, depuración, etc.).

6. Los residuos de la construcción generados en el municipio de Moratalla deberán ser gestionados y trasladados a vertederos o plantas de tratamiento autorizadas por el Ayuntamiento, los cuales previamente habrán demostrado su idoneidad sometiéndose al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental. El fin último es la gestión integral de este tipo de residuos, procediéndose a su clasificación y separación, para posteriormente intentar su reutilización. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra o planta de tratamiento y se entregarán a gestor autorizado.

7. Los proyectos de obra nueva deberán determinar la tipología de los residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, en vertederos controlados, plantas de recuperación o entrega a gestor autorizado.

8. Son residuos de la construcción aquellos que tienen su origen en las actividades de construcción, demolición, excavación o movimiento de tierras. Aparecen tipificados en la Orden 304/2.002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos (grupo 17 del Catálogo Europeo de Residuos)

9. Las operaciones de relleno utilizando este tipo de residuos necesitarán de licencia municipal, en el que debe tener especial importancia el modelo de integración paisajística y ambiental que debe proponerse.

10. Algunas normas de interés específicas de residuos son:

- Ley 10/1.998, de 21 de abril, de Residuos.

- Ley 11/1.997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.

- R.D. 782/1.998, de 30 de abril, por el que se aprueba el reglamento para el desarrollo de la Ley 11/1997.

- Orden 304/2.002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos

- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertederos.

#### Artículo 24.- Protección de la atmósfera

1. No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas de contaminantes determinadas por la Ley 38/72, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y la posterior normativa que la desarrolla (R.D. 833/1.975, de 6 de febrero) y Directiva 1999/13/CE del Consejo de 11 de marzo de 1999 relativa a la limitación de las emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes orgánicos en determinadas actividades e instalaciones.

2. No se permitirán emisiones de cenizas, humos, polvos, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, capaces de causar riesgos para la salud, la fauna, la vegetación o el paisaje, incluido la suciedad y los malos olores.

3. Los edificios de viviendas deberán ir dotados de la correspondientes chimeneas para la evacuación de gases procedentes de la calefacción, agua caliente o cocina. Las bocas de las chimeneas estarán situadas por los menos a 3 metros por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante a menos de 20 m y a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto que tengan las construcciones cercanas a distancia comprendida entre 20 y 50 metros.

4. Los establecimientos de hostelería que realicen operaciones de preparación de alimentos y originen gases, humos y olores, estarán dotados de conductos de evacuación que cumplan con lo señalado en el punto anterior.

5. Para el otorgamiento de licencias de actividades consideradas potencialmente contaminadoras de la atmósfera se estará en lo dispuesto por la normativa sectorial vigente.

6. En las obras de derribo y en todas aquellas actividades que originen producción de polvo, se tomarán las precauciones necesarias para reducir la contaminación al mínimo posible, evitando la dispersión.

#### Artículo 25.- Protección contra el ruido

1. El Decreto 48/1.998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente Frente al Ruido, regula los niveles de ruido ambiental, y será de obligado cumplimiento en el término municipal de Moratalla, sin perjuicio del desarrollo reglamentario del propio Ayuntamiento. La medición del nivel sonoro se realizará y expresará en decibelios ponderados conforme

a la escala de ponderación normalizada. A (dBA) Según Norma UNE 21/314/75. Se considera horario diurno entre las 8 horas y 22 horas y horario nocturno entre las 22 horas y las 8 horas.

2. Máximos niveles de ruido permitidos en el ambiente exterior

Uso del suelo	Nivel de ruido permitido	
	Leq dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centros de cultura, etc.), espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60	50
Viviendas, residencias temporales (hoteles, etc.), áreas recreativas y deportivas no masivas	65	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva	70	60
Industria, estaciones de viajeros	75	65
Otros	(*)	(*)

(\*) En aquellos casos en que la zona de ubicación de la actividad o industria no corresponda a ninguna zona establecida en la tabla se aplicará la más próxima por razones de equivalente necesidad de protección frente al ruido. (Art.12.4 del Decreto 48/1998).

3. Máximo nivel de ruido permitido en el interior de los edificios

Tipo de Receptor	Nivel de ruido permitido	
	Leq dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente y cultural	45	35
Viviendas y hoteles	50	40
Otros	(**)	(**)

(\*\*) En aquellos casos en que la zona de ubicación de la actividad o industria no corresponda a ninguna zona establecida en la tabla se aplicará la más próxima por razones de equivalente necesidad de protección frente al ruido. (Art.12.4 del Decreto 48/1998).

2. Corresponde al Ayuntamiento de Moratalla la potestad sancionadora y la vigilancia y control de todo tipo de actividades e industrias susceptibles de generar ruido ambiental.

3. En las nuevas edificaciones los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 o la norma que lo sustituya, y por el PGMO. En cualquier caso, el aislamiento acústico exigido será aquel que permita que no se sobrepasen los niveles máximos permitidos para el interior de las viviendas.

4. Las actividades capaces de generar molestias por ruido deberán disponer del aislamiento mínimo que garanticen que no transmiten al medio ambiente exterior e interior de edificios colindantes niveles de ruido superior a los señalados en este PGMO y Decreto 48/1.998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente Frente al Ruido

5. Además de ciertas actividades industriales y de ocio, el tráfico rodado constituye la fuente más importante de ruido que sufren los municipios. Su reducción es el objetivo principal al que deben dirigir los esfuerzos de las distintas administraciones. Para las calles en las que se sobrepase los 70 dB(A) de día y los 60 dB(A) de noche, se elaborarán Planes de rehabilitación sonora.

#### **Artículo 26.- Protección lumínica**

Combatir la contaminación lumínica es perseguir un bien común y preservar el derecho de las generaciones futuras a tener un medio ambiente más puro de acuerdo con la Carta por los Derechos de las Generaciones Futuras (UNESCO) y un menor consumo de energía. Entendiendo la contaminación lumínica como el brillo o resplandor de luz en el cielo producto de la difusión y reflexión de la luz artificial en los gases y partículas de la atmósfera con el consiguiente incremento del brillo del fondo natural del cielo y la consecuente disminución del contraste de observación de los objetos astronómicos en detrimento de la observación.

Por tanto, en las « Normas de Urbanización» se establecen unos criterios restrictivos, de manera que se evite, el que por el mal uso de luminarias inadecuadas o el mal apantallamiento de iluminación de exteriores, se envíe luz de forma directa hacia el cielo, en vez de ser utilizada para iluminar de forma adecuada a las calzadas, e igualmente unas pautas genéricas de adecuación de niveles lumínicos y de utilización de fuentes de luz adecuadas, para que la emisión indirecta de reflexión de las superficies iluminadas se aminore y para que en la medida de lo posible, la distribución espectral de la luz emitida por las lámparas disminuya la radiación ultravioleta, no percibida por el ojo humano, pero perjudicial para las observaciones astronómicas, por ser ondas de gran energía con gran alcance.

### **CAPÍTULO III :**

Protección del Patrimonio Histórico - Cultural y Natural

#### **Artículo 27.- Espacios naturales**

En este artículo se incluyen aquellos lugares del término municipal de Moratalla que gozan de protección específica en sus valores ambientales, o que hayan sido propuestos para obtenerla o que tengan carácter público. En ausencia de normativa específica se aplicará la que se dicte en cada caso; si la tuvieran, ambas normativas serían complementarias.

- Reserva Natural: De acuerdo con la Ley 4/92 de Ordenación y Protección del territorio de la Región de

Murcia se cataloga como Reserva Natural el espacio de Sotos y Bosques de ribera de Cañaverosa. Mientras no tengan normativa específica (PORN) regirá la propia del suelo NUPP 1.

- Lugares de Interés Comunitario (L.I.C.). En aplicación del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, se han propuesto por acuerdo del Consejo de Gobierno (BORM 5 agosto 2000) la designación como (L.I.C.) en el municipio de Moratalla de los espacios Sierras y Vega Alta del Segura y río Benamor, Revolcadores, Sierra de Villafuertes, Sierra de la Muela y Rambla de la Rogativa). Mientras no tengan normativa específica regirá la propia del suelo NUPP 1.

- Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS). Por Resolución de 8 de mayo de 2001 (BORM 18 de mayo de 2001) se publica el listado de ZEPAS de la Región de Murcia. En Moratalla se designa: Sierra de Moratalla Mientras no tengan normativa específica regirá la propia del suelo NUPP 1.

- Montes de utilidad pública. Se incluyen tanto los montes de titularidad pública como los consorciados, siendo de aplicación la legislación sectorial de Montes, entre la que cabe mencionar la Ley 4/1.989, de Conservación de Espacios Naturales, Flora y Fauna Silvestres, la Ley de Montes y Aprovechamientos Forestales de 1.957, aún vigente y Ley 7/95 de Fauna, Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia: Monte nº 135 del C.U.P. (1.445 ha), Rambla Pajarero (158 ha), monte nº 187 del C.U.P. (207 ha), Loma Parrilla y Cantalares y el Lobero (565 ha), Puerto Hondo (240 ha), Casa Manta (340 ha), monte nº 189 del C.U.P. (150 ha), Casa de Cristo (287 ha), El Salto y Capellanía (20 ha), El Salto (101 ha) y Majar de la Cruz (108 ha), monte 190 del C.U.P., Fuan Seca, Cerro de San Jorge, monte nº 188 del C.U.P. (646 ha), Cerro Pajares (490 ha) y monte nº 177 del C.U.P. En cualquier caso, se aplicará la normativa derivada de la calificación del suelo en la que están incluidos.

- Vías Pecuarias. La protección de las vías pecuarias queda establecida por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. El PGMO prevé ciertas normas complementarias: Cordel de Hellín y Cordel de Cehégín

- Cauces. Los cauces públicos (Ríos, arroyos, ramblas) están afectados por una amplia legislación específica. El PGMO les ha dotado de una normativa complementaria.

#### **Artículo 28.- Árboles históricos y monumentales**

1. Se considera que deben gozar de especial protección los árboles y arbustos incluidos en el *Catálogo de árboles singulares de Moratalla* (Anexo VI del catálogo), constituido por ejemplares aislados o formando agrupaciones, debido a su porte extraordinario, su estratégica ubicación y su significado cultural, histórico o científico. Es un catálogo abierto, de tal modo que

cualquier árbol, arbusto o conjunto que el Ayuntamiento considere oportuno, pueden incluirse en el mismo, mediante acuerdo del Pleno municipal.

2. Se crea una distancia de seguridad alrededor del tronco equivalente, como mínimo, al doble del diámetro de la proyección de la copa. Donde no se podrán realizar obras o actuaciones que puedan afectar negativamente el estado de conservación de los ejemplares (movimientos de tierra o excavaciones, etc.).

3. No se realizará ninguna obra o actividad que pueda afectar al nivel freático en el entorno del elemento catalogado.

4. No se permitirán acciones que atenten contra su valor ornamental (clavar, colgar o pintar objetos, etc.).

5. Queda totalmente prohibida la tala o el trasplante de estos ejemplares. Si en algún caso excepcional fuese necesario el trasplante a otra ubicación, será imprescindible un estudio técnico previo sobre la forma en que habrá de llevarse a cabo. Siendo el destino obligatorio el término municipal de Moratalla, preferentemente el suelo con carácter público.

6. Los Servicios Municipales de Jardinería o cualquier técnico competente que designe el Ayuntamiento, serán los encargados de establecer las medidas necesarias para alcanzar la mejor conservación de los ejemplares o conjuntos catalogados, estableciendo y supervisando directamente las tareas de mantenimiento necesarias como podas, tratamientos fitosanitarios, cavas, etc., ejecutando las tareas directamente en suelo público o asesorando a los propietarios privados.

7. A los ejemplares situados en espacios urbanos se les proporcionará el mayor espacio libre de asfalto o baldosas alrededor del tronco, con el fin de conseguir la mejor aireación posible del suelo.

8. Se elaborará un *Plan de Gestión* para cada individuo o conjunto catalogado, el cual incluirá, entre otras medidas:

- Características botánicas, morfológicas, fisiológicas, patológicas, históricas y culturales del elemento catalogado.

- Medidas para asegurar la integridad del elemento catalogado y a su vez garantizar la seguridad de los visitantes, como consecuencia de la publicación de su existencia y ubicación.

#### **Artículo 29.- Lugares de Interés Geológico (LIG)**

1. En el término municipal de Moratalla se ha catalogado como Lugar de Interés Geológico los siguientes:

- Carst del macizo Revolcadores.
- Afloramiento diapírico del cerro Collado de los Colorados.
- Afloramiento de roca volcánica (jumillita) en Salmerón.
- Isleos tectónicos de las Sierras de Álamos y Cerezo.
- Salinas de Zacatín: Afloramiento de Trías formado litológicamente de yesos interestratificados en arcillas rojas y sal diseminadas.

- La Muela del Cerro de Bagil, Puntal de la Covacha y Molata de Charán: Afloramientos de areniscas del Mioceno medio, afectadas de una intensa actividad erosión alveolar.

- Afloramiento de dolomías del Lías inferior enormemente fracturadas en el barranco de Fuente de Cantalar.

- Cañones del río Segura excavados sobre las dolomías del Dogger.

- Cuenca Terciaria de Moratalla.

- Terrazas fluviales del río Moratalla

2. Cualquier actividad, obra o infraestructura contemplada se realizará teniendo en cuenta la clasificación del suelo donde se pretenda instalar y además se deberá evitar la degradación de los valores geológicos que la caracterizan. Por este motivo, será necesario un informe previo del Instituto Tecnológico Geominero de España y de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua de la Región de Murcia.

Se aconseja la redacción de un Plan Especial para cada uno de estos lugares, en el que se desarrollen las normas necesarias que permitan su óptima conservación y un adecuado aprovechamiento de sus recursos.

#### **Artículo 30.- Humedales**

1. En el término municipal de Moratalla se ha catalogado como Humedal los siguientes:

- Salinas de Zalacatín

- Arrozales de Salmerón

2. Cualquier actividad, obra o infraestructura contemplada que se realice en sus inmediaciones se realizará teniendo en cuenta la clasificación del suelo donde se pretenda instalar y además se deberá evitar la degradación de los valores ambientales que los caracterizan. Por este motivo, será necesario un informe previo de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua de la Región de Murcia.

3. Se aconseja la redacción de un Plan Especial para cada uno de estos lugares, en el que se desarrollen las normas necesarias que permitan su óptima conservación y un adecuado aprovechamiento de sus recursos.

#### **Artículo 31.- Patrimonio Histórico Cultural**

Los bienes integrantes del patrimonio histórico y cultural de Moratalla, gozarán de la protección que determinen las normas legales y reglamentarias de carácter sectorial que les sean aplicables. A los bienes declarados de interés cultural o con expediente incoado para su declaración, les será de aplicación la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español.

El PGMO de Moratalla contiene una propuesta de protección del patrimonio histórico y cultural que se recoge en el Catálogo de Bienes protegidos y en la

regulación exhaustiva y pormenorizada de los yacimientos arqueológicos.

Se establecen tres niveles de protección para los elementos catalogados:

**a. Protección integral**, que tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento, o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyan a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Es de aplicación a monumentos, edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural..

Obras permitidas:

Se autorizan, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que conlleve riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas

**b. Protección estructural**, pensada para garantizar la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.

Obras permitidas:

Las obras a efectuar serán las tendentes a su conservación, mejorando las condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural y sus elementos más significativos.

Se autorizan con carácter general, los siguientes tipo de obras;

- Conservación
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación

Con carácter excepcional se podrán autorizar obras de reestructuración, cuando resulten necesarias para la permanencia del edificio.

**c. Protección ambiental**, orientada a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

Obras permitidas:

Se podrán efectuar las obras que tengan por objeto adecuarlos a los usos actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras:

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación
- Reestructuración

Excepcionalmente podrán autorizarse obras de reforma y/o ampliación, derribos parciales o totales con las limitaciones y directrices que pudiera establecer la ficha correspondiente del catálogo.

### **Artículo 32.- Patrimonio arqueológico**

1. Las áreas del territorio y bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Moratalla, se adjuntan como anexo al PGMO en el correspondiente catalogo, en los planos se grafian las áreas con restos arqueológicos conocidos, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario.

2. En la emisión de informes urbanísticos referentes a terrenos comprendidos en dichas áreas, se hará constar esta circunstancia y el hecho de estar sometidos a las determinaciones de la presente normativa.

3. Se establecen tres grados de protección:

Grado A) Zonas de intervención arqueológica

Comprenden aquellos monumentos con valores arqueológicos y zonas arqueológicas declaradas como Bienes de Interés Cultural, así como aquellos otros que aun no teniendo dicha declaración específica, precisan o merecen por su monumentalidad, singularidad o interés cultural de una protección especial.

Grado B) Zonas con restos arqueológicos

Comprenden el conjunto de yacimientos con restos arqueológicos de carácter inmueble o mueble «*in situ*», no incluidos en el apartado A.

Grado C) Zonas de entorno arqueológico

Comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o antrópicos, o aquellas otras para las que, pese a la ausencia de testimonios superficiales, su ubicación no permita descartar la presencia de estratos y estructuras de carácter arqueológico en el subsuelo.

4. Actuaciones en las zonas con grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica

No se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas al descubrimiento, protección y acondicionamiento de los restos arqueológicos y/o monumentales.

5. Actuaciones en las zonas con grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos

5.1. En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo del Servicio de Patrimonio Histórico. Dicho informe, que deberá evacuarse en el plazo reglamentario, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

a) Si se estima necesaria la ejecución de una actuación arqueológica previa al otorgamiento de la licencia municipal de actuación y razones. Caracteres de la misma.

b) En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras en parte o en su totalidad por técnicos designados por el Servicio de Patrimonio Histórico.

5.2. En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, tras la finalización de la misma, un informe redactado por Servicio de Patrimonio Histórico, incluirá como mínimo:

a) Valoración cultural de los restos documentados.

b) Valoración de los restos de carácter inmueble exhumados y de su interés, y, en su caso, necesidades de conservación y propuesta de modificación del proyecto.

5.3. Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice el Servicio de Patrimonio Histórico, se informarán por los Servicios Técnicos Urbanísticos municipales, en cuanto a la posibilidad de mantenimiento de la edificabilidad de la parcela o solar objeto de la actuación, mediante reordenación de volúmenes, o cualquier instrumento previsto en la legislación urbanística, que posibilite la conservación de los restos.

5.4. A partir de estos informes, será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

6. Actuaciones en las zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico

6.1. La licencia municipal de otorgamiento de permiso de obras que implique remoción de terrenos, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las obras se supervisen por un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación al Servicio de Patrimonio Histórico el inicio de las obras.

6.2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por el Servicio de Patrimonio Histórico un informe que deberá evacuarse en el plazo reglamentario, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este

momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 5.2 y 5.3 para las zonas con restos arqueológicos.

7. Aparición de restos fuera de las áreas de protección

En el supuesto de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y de conformidad con el art. 43 de la Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, «La Administración competente podrá ordenar/a ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa».

8. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles

Respecto a los restos arqueológicos que hayan de conservarse, podrá adoptarse alguna de las formas siguientes de conservación:

a) Cubrición de los restos tras la toma de sus datos.

b) Integración en las construcciones, en solución arquitectónica que no menoscabe los restos.

c) Integración en espacios abiertos, en solución urbanística que garantice la puesta en valor del monumento y la calidad y funcionalidad del espacio urbano resultante.

### TITULO III :

#### NORMAS DE GESTIÓN

##### **Artículo 33.- Plazos cumplimiento deberes urbanísticos**

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y para la elaboración del planeamiento de desarrollo serán los que se determinen, en su caso, en las normas legales y reglamentarias de aplicación y en el presente PGMO.

##### **Artículo 34.- Construcciones disconformes con el planeamiento**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo, serán considerados fuera de ordenación.

2. No se consideran sustancialmente disconformes con las determinaciones del planeamiento, los edificios e instalaciones no ajustadas a las alineaciones establecidas en el suelo urbano contemplado en el PGMO.

3. En todo caso, los edificios e instalaciones de nueva planta y los que sustituyan a los contemplados

en el apartado anterior, deberán respetar las alineaciones establecidas en el planeamiento.

#### **Artículo 35.- Patrimonios públicos del suelo**

1. Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales que se adscriban expresamente a los mismos.

b) Los terrenos y construcciones obtenidas por cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración o por razón de gestión urbanística.

c) Los terrenos y construcciones adquiridos o expropiados con el fin de su incorporación a dicho patrimonio.

d) Las cesiones en metálico o en especie como consecuencia del cumplimiento de obligaciones o deberes asumidos en convenios o concursos públicos.

e) Los ingresos obtenidos por la enajenación de los bienes incluidos en el patrimonio público de suelo.

2. Destino de los patrimonios públicos de suelo:

Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, se destinarán, de conformidad con los procedimientos establecidos en esta Ley, a los siguientes fines de interés social:

a) Construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

b) Conservación, gestión y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

c) Compensación a propietarios cuyos terrenos hayan sido objeto de ocupación directa en los términos fijados en esta Ley.

d) Ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.

e) Otros usos de interés social.

#### **Artículo 36.- Determinaciones de carácter indicativo**

1. Las determinaciones de carácter indicativo que podrán ajustarse o alterarse mediante el desarrollo del PGMO, sin necesidad de proceder a su modificación son:

a) En suelo urbano no consolidado, Los Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación podrán tener por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas para la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.

b) La ordenación básica de los sectores de suelo urbanizable sectorizado que se contempla en el PGMO. El desarrollo del PGMO que contenga los ajustes o alteraciones señaladas se realizará mediante Plan Parcial.

c) Todas las normas del PGMO que, no afectando a elementos estructurales, sean susceptibles de ser reguladas por las Normas Complementarias del artículo 103 del TRLSRM. La regulación por las Normas Complementarias podrá referirse a aspectos no previstos en el Plan, o insuficientemente desarrollados por éste; así como a modificaciones no sustanciales. Su rango jerárquico será el mismo que el del PGMO.

2. En ningún caso podrán considerarse determinaciones de carácter indicativo las que se refieran a sistemas generales o a la estructura general y orgánica.

#### **Artículo 37.- Desarrollo del PGMO. Instrumentos de planeamiento y gestión. Intervención administrativa y protección de la legalidad**

1. El PGMO se desarrollará en las categorías y clases de suelo que establece, en la siguiente forma:

a) Suelo urbano consolidado. Las condiciones de edificación y uso del suelo se obtendrán mediante la aplicación directa de las prescripciones contenidas en las presentes normas del PGMO para la zona correspondiente.

b) Suelo urbano no consolidado en unidades de actuación. Será preciso realizar la gestión integrada de acuerdo con las normas legales y reglamentarias aplicables.

c) Suelo urbano sujeto a Plan Especial. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Especial.

d) Suelo urbanizable sectorizado. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial, con carácter previo al proceso edificatorio y urbanizador.

e) Suelo urbanizable sin sectorizar, tanto común como especial. Con carácter previo al inicio de la actuación será preciso que se delimite y apruebe el correspondiente sector.

f) Sistemas Generales. Con arreglo a la naturaleza del correspondiente sistema general, su ejecución se llevará a cabo directamente mediante la aprobación del correspondiente proyecto de obras.

g) Suelo no urbanizable. La regulación del uso o destino de las fincas comprendidas en esta clase de suelo y, eventualmente, las condiciones de edificación y uso de las construcciones, se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora de la zona correspondiente de las presentes normas.

h) Mediante las Normas Complementarias se podrán regular aspectos no previstos por el Plan General o insuficientemente desarrollados por éste o su modificación no sustancial, y su rango jerárquico será el mismo que el del PGMO. Las Normas Complementarias contendrán las siguientes determinaciones:

l) Fines y objetivos de su promulgación expresando su conveniencia y oportunidad.

II) Ámbito de aplicación.

III) Relación con el Plan General.

IV) Disposiciones que complementen o suplan la normativa del Plan.

2. El desarrollo del PGM se realizará de acuerdo con los instrumentos de planeamiento y gestión establecidos en el TRLSRM, y de acuerdo con las normas legales y reglamentarias vigentes en el momento de su aplicación.

3. La intervención administrativa y protección de la legalidad urbanística se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el título VI del TRLSRM, y de acuerdo con las normas legales y reglamentarias vigentes en el momento de su aplicación.

#### **Artículo 38.- Suelo urbano consolidado**

1. Los propietarios del suelo urbano consolidado no incluido en unidades de actuación, con urbanización consolidada, tienen derecho a completar, en su caso, la urbanización de las fincas para que adquieran la condición de solar y a edificarlas en las condiciones contenidas en la legislación urbanística y en el presente PGM.

2. Le alcanzarán los deberes de completar a su costa la urbanización para que las fincas adquieran, si no la tienen, la condición de solar. El viario confrontante deberá estar abierto y urbanizado en su totalidad.

3. Los propietarios de suelo urbano consolidado incluido en unidades de actuación para llevar a cabo operaciones aisladas de renovación o mejora urbana, están obligados a ceder los viales y dotaciones públicas previstas en el Plan.

#### **Artículo 39.- Suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de actuación**

1. Los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en Unidades de Actuación, deberán:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones públicas, de carácter local o general, establecidas o adscritas por el planeamiento.

b) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquélla.

c) Costear la urbanización de la unidad de actuación en la misma proporción de aprovechamiento urbano que les corresponda, y ejecutarla cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca.

2. En los sistemas de iniciativa privada los propietarios deberán promover los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y costearlos en la proporción que les corresponda.

3. El Plan General podrá determinar el porcentaje de aprovechamiento que se deberá destinar a vivienda de protección pública en aquellas unidades de actuación donde se considere necesario.

El Plan podrá señalar también la cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido en función del porcentaje de aprovechamiento de la unidad de actuación que se destine a vivienda de protección pública.

#### **Artículo 40.- Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural.**

1. Los propietarios de terrenos incluidos en esta categoría de suelo urbano están obligados a costear los servicios siguientes: abastecimiento de agua potable, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, pavimentación de calzadas, encintado de aceras y alumbrado público.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en estas categorías de suelo urbano están obligados a ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del viario, cuando ello fuere preciso para el cumplimiento de las determinaciones que se prevén en los correspondientes planos de ordenación o para garantizar el acceso a las vías públicas ya existentes.

3. En su caso, deberán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio a partir del momento de la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, asumiendo los deberes señalados para el suelo urbano consolidado o sin consolidar, según el caso.

#### **Artículo 41.- Régimen general de edificación en suelo urbano**

1. El suelo urbano podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o bien cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en los artículos 158 y 207 del TRLSRM.

2. Podrán implantarse en las áreas donde el uso esté permitido, actividades económicas o dotaciones con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización, siempre que respeten la ordenación señalada en el planeamiento, con las condiciones y garantías señaladas en el artículo 158 del TRLSRM.

3. Cuando la ordenación no estuviera totalmente definida por estar remitida a planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse los usos y obras provisionales contemplados en el TRLSRM.

#### **Artículo 42.- Régimen especial de edificación en suelo urbano de núcleo rural**

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento específico, en esta categoría de suelo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población

residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas en el plan general para este régimen.

2. Las construcciones deberán ser adecuadas a las condiciones que señale el presente PGMO, conforme a las tipologías tradicionales características del núcleo.

3. Cuando el desarrollo de los núcleos rurales determine una mayor complejidad urbanística y no sea posible mantener la ordenación existente con la normativa del PGMO, se procederá a la redacción de un Plan Especial de Ordenación de Núcleos Rurales, que podrá referirse a uno o más núcleos rurales.

#### **Artículo 43.- Régimen especial de edificación en suelo urbano especial**

Los terrenos incluidos en esta categoría podrán edificarse cumpliendo los parámetros y condiciones de edificación definidos en el presente PGMO y siempre que dé frente a camino público. En otro caso, sólo podrán autorizarse los usos y obras provisionales contemplados en el TRLSRM.

### CAPÍTULO I :

#### Suelo Urbanizable

#### **Artículo 44.- Derechos de los propietarios de suelo urbanizable**

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del presente PGMO.

2. En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o, en su caso, Especial.

3. En suelo urbanizable sin sectorizar, para promover la transformación urbanística de determinados terrenos, se podrá recabar del Ayuntamiento, con carácter previo a la presentación del instrumento de desarrollo, cédula de urbanización sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial. Dicha cédula tendrá una vigencia máxima de dos años, salvo que durante este período se produzca una modificación del planeamiento que pudiera afectar al contenido de la cédula.

#### **Artículo 45.- Deberes de los propietarios de suelo urbanizable**

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios del suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el PGMO.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo prevea el Plan General por iniciativa privada, los

propietarios deberán, además, formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que en su caso se establezcan.

#### **Artículo 46.- Deberes vinculados a la transformación urbanística**

1. Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en el TRLSRM.

d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente. La Administración asumirá las cargas de urbanización que correspondan a dicho aprovechamiento, salvo en los planes de iniciativa particular, en que corresponde al urbanizador. No obstante, en los sistemas de actuación de concurrencia y concertación indirecta, la Administración podrá fijar como elemento de concurso el grado de participación en dichas cargas. Excepcionalmente, cuando resulten excesivas las cargas de urbanización para los propietarios afectados, en relación con el aprovechamiento previsto, podrá aumentarse la contribución de la Administración a dichas cargas, hasta el límite que represente el citado aprovechamiento.

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación.

f) Costear, conforme a lo establecido en el TRLSRM y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijan en éste y en la preceptiva licencia municipal.

2. Se reservará un porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública en cada una

de las áreas y sectores de uso global residencial, excepto los de mínima densidad, con una cuantía mínima del 10% de la edificabilidad residencial del sector.

Se podrá fijar la cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido en función de la edificabilidad del sector que se destine a vivienda de protección pública, descontada la reserva obligatoria a que se refiere el párrafo anterior, sin que en ningún caso se supere un aprovechamiento resultante en el sector de 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Estas determinaciones deberán justificarse en relación a su coherencia con el modelo territorial y el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

## CAPÍTULO II :

### Suelo No Urbanizable

#### **Artículo 47.- Derechos de los propietarios del suelo no urbanizable**

Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos, siempre que no suponga la transformación de su estado o características esenciales.

#### **Artículo 48.- Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable**

Constituyen deberes de los propietarios de suelo no urbanizable, los siguientes:

1. Destinar el suelo y edificaciones a los usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, mineros u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establezcan las normas sectoriales que les afecten y el planeamiento urbanístico.

2. Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación medioambiental, restaurar los espacios naturales cuando venga exigido por la legislación y prevenir riesgos naturales.

#### **Artículo 49.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable de protección específica**

1. En esta categoría de suelo no podrá realizarse ningún tipo de construcción o instalación, excepto las expresamente previstas en el planeamiento específico de protección, que se podrán autorizar mediante licencia municipal, sin perjuicio de las ordenaciones sectoriales correspondientes.

2. En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración regional, excepcionalmente, previo informe favorable del organismo competente en razón de la materia, los usos provisionales previstos en esta Ley, así como las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

#### **Artículo 50.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**

1. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos permitidos por el Plan que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas en función de sus valores a proteger, así como, previo informe de la dirección general competente en materia de urbanismo los usos provisionales previstos en la el TRLSRM.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 20 Ha. en SNUPP1 y 20 Ha. en SNUPP2. Sin perjuicio del régimen especial de rehabilitación de cortijos y edificaciones destinadas a vivienda tradicionales ya existentes. En cuanto al emplazamiento de las edificaciones que según este régimen se autorice en montes y espacios forestales, no podrán implantarse en las cimas y líneas de fuerza del paisaje, debiendo procurar en todo caso, su integración adecuada en el entorno, así como el menor impacto ambiental y visual posible.

3. Podrán autorizarse, de forma excepcional, por la Administración regional, actuaciones específicas de interés público, con las condiciones establecidas en el art. 85 de el TRLSRM, en lo que resulte aplicable a esta clase de suelo, justificando su ubicación y siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el planeamiento general, debiendo resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

4. En los suelos reservados por el Plan General para sistemas generales de infraestructuras o servicios públicos, que no resulten afectados una vez ejecutados los mismos, quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el planeamiento prevea.

## CAPÍTULO II

### Suelo destinado a Sistemas Generales

#### **Artículo 51.- Suelo destinado a sistemas generales**

1.- A los sistemas generales se les atribuirá el mismo aprovechamiento que al sector al que se vinculen o adscriban, para su obtención obligatoria y gratuita, sin que se computen como superficie del mismo.

2.- En los correspondientes planos se determinan los sistemas generales previstos en el PGM O como preferentes, por ser necesarios y prioritarios para lograr los objetivos del Plan, y podrán obtenerse por el sistema de ocupación directa y diferidos por tratarse de reservas de suelo para su futura obtención.

3.- El PGM O podrá distinguir entre sistemas vinculados a un sector determinado y sistemas generales

adscritos al suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar, aunque no se especifique de forma singularizada.

4.- El porcentaje máximo de sistemas generales vinculados o adscritos a cada sector de suelo urbanizable, se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, no supere el máximo de la categoría asignada por el PGM. O.

5.- El PGM. O. distingue entre los sistemas generales existentes y previstos, y su forma de obtención, así como el carácter de preferente o diferido. Se calificarán como preferentes los necesarios para lograr los objetivos del plan. Tendrán carácter de diferidos los que se delimiten como reservas de suelo para su futura obtención.

6.- La estructura general y orgánica del territorio estará integrada por los sistemas generales determinantes del desarrollo previsto, conforme a lo establecido en la normativa sectorial específica: comunicaciones, infraestructuras de servicios, espacios libres y equipamiento comunitario.

- El Sistema General de Comunicaciones comprende las infraestructuras viarias, ferroviarias y de transporte público integrado, en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones de vías verdes y carriles bici.

- El Sistema General de Infraestructuras y Servicios incluye las diferentes redes lineales de servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación y los servicios esenciales o de interés general necesarios, de electrificación, energía y telecomunicaciones, así como los elementos nodales de dichos servicios.

- El Sistema General de Espacios Libres está constituido por los parques y jardines públicos, con una dotación mínima de 20m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales. Se incluirán también en este sistema los espacios naturales que así se califiquen, aunque no computen en el estándar anterior.

- El Sistema General de Equipamiento Comunitario, está constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, distinguiendo las de titularidad pública y privada, tales como sanitarias, asistenciales, educativas, culturales, sociales, religiosas, deportivas, recreativas, comerciales u otras análogas, en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable, pudiendo establecerse los usos específicos de forma indicativa.

## CAPÍTULO IV

### Parcelaciones

#### **Artículo 52.- Parcelaciones**

1.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la

forma determinada por el planeamiento, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

2.- Todo acto de división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación queda sujeto a licencia conforme a lo dispuesto en el artículo 221 del TRLSRM.

3.- Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia o la declaración municipal de innecesariedad de la misma, de conformidad con la legislación estatal aplicable. Los notarios testimoniarán, conforme a la legislación notarial, el documento administrativo correspondiente.

#### **Artículo 53.- Indivisibilidad de las parcelas**

1.- A efectos urbanísticos, serán indivisibles:

a) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores del doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento.

c) Las parcelas en suelo urbanizable cuando las resultantes no reúnan los requisitos del artículo 90.1 de la el TRLSRM.

2.- Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su calidad de indivisibles, en su caso.

3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado 1.b) de este artículo, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

#### **Artículo 54.- Régimen de parcelación en suelo no urbanizable**

1. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. Tampoco se admitirán, por razones paisajísticas objeto de protección específica conforme a la legislación aplicable, parcelaciones rústicas que conlleven modificaciones sustanciales en la configuración del territorio o la apertura de nuevos viales de uso público no previstos en los Planes Especiales o por el organismo competente en agricultura. En todo caso las fincas divididas habrán de tener como mínimo las superficies que a continuación se señala:

a) Suelo no urbanizable de protección específica (SNUPE): 20 Ha.

b) Suelo no urbanizable de protección por el planeamiento 1 (SNUPP 1 y SNUPP 2): 20 Ha.

3. Si en una finca cuya segregación se solicita existiere levantada una edificación, la licencia de segregación sólo se concederá si las fincas resultantes reúnen la superficie mínima exigible, y siempre y cuando la edificación no quedare en régimen de fuera de ordenación.

#### **Artículo 55.- Régimen de parcelación en suelo urbanizable**

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, no podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

2. No obstante, se podrán segregar terrenos cuando, además de respetar las unidades mínimas de cultivo, las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes con un frente mínimo de 50 metros, prohibiéndose la apertura de nuevos caminos públicos sin acuerdo expreso del Ayuntamiento; sin perjuicio de lo establecido en la legislación agraria estatal para usos con fines agrícolas. En todo caso, las fincas divididas habrán de tener la superficie mínima que se determina, para cada clase y categoría de suelo, en el presente PGMO.

4. Aprobado el planeamiento urbanístico de desarrollo, las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en aquél.

5. Si en una finca cuya segregación se solicita existiere levantada una edificación, la licencia de segregación sólo se concederá, en cuanto a la finca donde quede enclavada la edificación, si la misma, por su superficie o configuración, no determina que tal edificación resulte en régimen de fuera de ordenación.

#### **Artículo 56.- Régimen de parcelación en suelo urbano**

En suelo urbano será posible la división o segregación de terrenos con arreglo a lo dispuesto en el TRLSRM y en el planeamiento urbanístico.

Si en una finca cuya segregación se solicita existiere levantada una edificación, la licencia de segregación sólo se concederá, en cuanto a la finca donde quede enclavada la edificación, si la misma, por su superficie o configuración, no determina que tal edificación resulte en régimen de fuera de ordenación.

1. Suelo urbano consolidado, no incluido en unidades de actuación: Para la división de fincas comprendida en esta categoría de suelo urbano será preciso que las fincas divididas cumplan la parcela mínima edificable prevista en cada caso por el planeamiento. Y que se efectúen previamente, si es el caso, todas las cesiones previstas por el planeamiento pertenecientes a la finca matriz; así como aquellas que fueran necesarias para mejora o ensanchamiento del viario.

2. Suelo urbano en unidades de actuación: Las fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbano no podrán dividirse hasta tanto no se haya aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación o se haya declarado, en su caso, la innecesariedad de la

reparcelación, a partir de dicho momento la división de fincas requerirá que se cumpla la parcela mínima edificable prevista por el planeamiento.

3. Suelo urbano especial: Para la división de fincas comprendida en esta categoría de suelo urbano será preciso que las fincas divididas cumplan la parcela mínima edificable prevista en cada caso por el planeamiento, y que se efectúen previamente, si es el caso, todas las cesiones previstas por el planeamiento pertenecientes a la finca matriz; así como aquellas que fueran necesarias para mejora o ensanchamiento del viario.

4. Suelo urbano núcleo rural: Para la división de fincas comprendida en esta categoría de suelo urbano será preciso que las fincas divididas cumplan la parcela mínima edificable prevista en cada caso por el planeamiento. Y que se efectúen previamente, si es el caso, todas las cesiones previstas por el planeamiento pertenecientes a la finca matriz; así como aquellas que fueran necesarias para mejora o ensanchamiento del viario.

## CAPÍTULO V

### Otras Disposiciones

#### **Artículo 57.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos establecidos en la normativa aplicable.

#### **Artículo 58.- Usos y obras provisionales**

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en este título para cada clase y categoría de suelo, podrán admitirse, en los supuestos señalados, usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento urbanístico, ni puedan dificultar su ejecución, y siempre que se justifique su necesidad y su carácter no permanente, atendidas las características técnicas de las mismas o la temporalidad de su régimen de titularidad o explotación.

2. El titular deberá comprometerse a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el Ayuntamiento, motivadamente, lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado. En la licencia municipal se hará constar el carácter provisional de la misma, y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se inscribirá en el Registro

de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

3. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior u original, se exigirá depósito o aval en cuantía suficiente.

#### **Artículo 59.- Régimen de fuera de ordenación**

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo, serán considerados fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone en el artículo 92 de el TRLSRM.

3. No obstante, cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior.

#### **Artículo 60.- Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento de desarrollo**

Las fincas donde existan edificaciones compatibles con el planeamiento general o de desarrollo, en suelo urbano con unidades de actuación o suelo urbanizable sectorizado, podrán tener un régimen de contribución al proceso de equidistribución (cesiones de suelo y costes de urbanización) distinto al de las fincas libres de edificación, según determine dicho planeamiento de desarrollo o el propio proyecto de gestión de la unidad.

## CAPÍTULO VI

### Clasificación General de los Usos

#### *Sección Primera*

#### *Disposiciones Generales*

#### **Artículo 61.- Aplicación**

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán en el suelo urbano y urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el PGMO.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por sus disposiciones específicas en el PGMO, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Capítulo.

3. Se exceptúa de lo expresado en los apartados anteriores el uso de instalaciones de energías renovables ( eólica, solar, etc), el cual estará permitido en cualquier clase y calificación de suelo siempre que sea compatible con el lugar de ubicación y su entorno,

atendiendo a la intensidad del mismo, y no afecte a normas de protección específica o especial del PGMO.

#### **Artículo 62.- Uso característico, uso global y uso pormenorizado**

Los usos pueden ser característicos, globales o pormenorizados conforme determine el instrumento de planeamiento correspondiente.

1. Uso característico es aquél que el PGMO asigna con carácter dominante o mayoritario a un ámbito de suelo urbano y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio PGMO o por alguna otra figura de planeamiento.

2. Uso global es aquél que el PGMO asigna con carácter dominante o mayoritario a un ámbito de suelo urbanizable, tanto sectorizado como sin sectorizar, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio PGMO o por alguna otra figura de planeamiento.

3. Uso pormenorizado es aquél que el PGMO o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una zona concreta.

4. La modificación de los usos característicos y globales sólo podrá realizarse mediante modificación puntual del PGMO de carácter estructural.

5. El cambio de los usos pormenorizados requiere la modificación del planeamiento de desarrollo correspondiente. También podrán modificarse los usos pormenorizados asignados a título indicativo por el PGMO, mediante la aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda.

#### **Artículo 63.- Uso complementario, uso accesorio y uso compatible**

La asignación de usos característicos y globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, accesorios o compatibles.

1. Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística, o del propio PGMO, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

2. Es uso accesorio aquél que complementa funcionalmente al dominante pero cuya implantación no es obligatoria.

3. Uso compatible es aquél cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

#### **Artículo 64.- Uso prohibido**

Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida por el PGMO o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

**Artículo 65.- Tipos de Usos**

1. Los usos regulados en el presente PGMO y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el Cuadro de Tipos de Usos.

2. Los usos característicos y globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos

compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

**CUADRO DE TIPOS DE USOS**

USOS CARACTERÍSTICOS Y GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS	
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
<b>1</b>	<b>Residencial</b>	1.1.	Vivienda Unifamiliar
		1.2.	Vivienda Colectiva
		1.3.	Residencial Especial
<b>2</b>	<b>Económico Industrial</b>	2.1.	Instalaciones singulares
		2.2.	Grandes establecimientos industriales
		2.3.	Almacenes e industrias en general
		2.4.	Pequeños talleres y almacenes de venta
		2.5.	Talleres domésticos
<b>3</b>	<b>Servicios</b>	3.1.	Comerciales
		3.2.	Oficinas y Servicios profesionales
		3.3.	Restauración
		3.4.	Espectáculos y Ocio
		3.5.	Hospedaje
		3.6.	Turismo rural y de naturaleza
<b>4</b>	<b>Equipamientos</b>	4.1.	Deportivo
		4.2.	Educativo
		4.3.	Sanitario
		4.4.	Asistencial
		4.5.	Cultural
		4.6.	Administrativo Público
		4.7.	Mercados
		4.8.	Religioso
		4.9.	Cementerio y Servicios Funerarios
<b>5</b>	<b>Espacios Libres</b>	5.1.	Espacios Libres
<b>6</b>	<b>Comunicaciones y Transportes</b>	6.1.	Vías Públicas de alta capacidad
		6.2.	Vías Públicas. Red arterial
		6.3.	Vías Públicas. Calles
		6.4.	Vías Públicas. Caminos
		6.5.	Transportes. Aparcamientos y garajes
		6.6.	Transportes. Dotaciones carreteras
		6.7.	Transportes. Gasolineras
		6.8.	Estaciones y Áreas de Servicio
		6.9.	Estaciones. Intercambiadores
		6.10.	Áreas Logísticas
		6.11.	Transportes ferroviarios
		6.12.	Transporte aéreo

7	<b>Infraestructuras y servicios</b>	7.1.	Abastecimiento de agua
		7.2.	Alcantarillado y depuración aguas
		7.3.	Residuos urbanos
		7.4.	Energía eléctrica
		7.5.	Gas
		7.6.	Telecomunicaciones
		7.7.	Cauces hidráulicos
8	<b>Agropecuario</b>	8	
9	<b>Forestal</b>	9	

**Artículo 66.- Condiciones de los Usos**

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Capítulo serán de aplicación en forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

**Artículo 67.- Usos en los sótanos**

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes y que no esté destinado a sótano-aparcamiento.

Sección Segunda : Uso Residencial

**Artículo 68.- Definición y usos pormenorizados**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.
- b) Vivienda colectiva: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.
- c) Residencias Especiales: comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

**Artículo 69.- Vivienda exterior**

1. Se considera que una vivienda es «exterior» cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patio, y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos hacia calle, espacio libre público, espacio libre privado que dé a espacio

público, o espacio exterior accesible que cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

2. Ninguna vivienda en edificio de nueva planta tendrá pieza habitable alguna con huecos de ventilación e iluminación a nivel inferior al del terreno sobre el que se implanta.

3. Sólo se autorizarán viviendas que sean «exteriores». En el caso de vivienda de 2 piezas podrán dar una pieza a calle y otra a patio.

**Artículo 70.- Dotación de aparcamiento**

1. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación

2. Se exceptúan las viviendas localizadas en zonas de edificación consolidada que por sus características y ordenanzas específicas admitan excepciones o soluciones particulares de aparcamiento.

3. A los efectos de lo dispuesto anteriormente se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,60 de ancho por 4,90 de profundidad. En los aparcamientos colectivos que dispongan de viales interiores, estos deberán tener un ancho no inferior a 4 metros.

**Artículo 71.- Usos prohibidos**

1. En edificio de uso característico residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:

- Lavadero de vehículos.
- Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña.
- Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura.
- Talleres de carpintería metálica.
- Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco).
- Academia de baile y de música.
- Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores).
- Discotecas.
- Imprentas.

- Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

2. Asimismo en edificios de uso característico residencial, para permitir el funcionamiento de bares o locales con instalación musical se precisará que dispongan de una superficie mínima abierta al público de 100 m<sup>2</sup>.

### *Sección Tercera*

#### *Uso Económico - Industrial*

##### **Artículo 72.- Definición y usos pormenorizados**

Comprenden las actividades económicas de Comercio al por mayor, y las incluidas en las secciones de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), con excepción de las recogidas en las secciones A, B y C.

1. Este uso característico y global comprende los siguientes usos pormenorizados, según sus características y condiciones de implantación:

- a) Instalaciones singulares de alta incidencia ambiental.
- b) Grandes establecimientos industriales.
- c) Almacenes e industrias en general.
- d) Pequeños talleres y almacenes de venta.
- e) Talleres domésticos.

##### **Artículo 73.- Dotación de aparcamientos**

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción superior a 50 m<sup>2</sup>, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los 150 m<sup>2</sup>. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>, existirá una zona de carga y descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

##### **Artículo 74.- Vertidos industriales**

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/ 1.999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado y LA Ley 3/2000, de 12 de julio, de saneamiento y depuración de aguas residuales en la región

de Murcia e implantación del canon de saneamiento, junto con el resto de Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.

##### **Artículo 75.- Definición y condiciones particulares de las Instalaciones Singulares de alta incidencia ambiental**

1. Comprende actividades que presentan fuertes condicionantes de implantación, que derivan de su alta incidencia ambiental efectiva o potencial.

2. Por sus características, no resultará en general conveniente su implantación en polígonos de actividad económica de carácter general, debiéndose instalar, preferentemente, en polígonos especializados o en suelo No Urbanizable de Protección por el Planeamiento, en entornos ambientales y de aislamiento que las admitan, con separación mínima a los núcleos de población de 4.000 metros y declaración de impacto ambiental favorable.

3. Para la localización de la actividad se deberá justificar la idoneidad del emplazamiento proyectado, y, en su caso, las razones que habrían llevado a seleccionar emplazamiento alternativo al de las zonas indicativamente señaladas a tal fin por el Plan.

4. Previa a la formulación y tramitación definitiva del proyecto, se podrá presentar solicitud de consulta en relación al emplazamiento preseleccionado, o en relación a las alternativas de localización que se estuvieran considerando.

##### **Artículo 76.- Definición y condiciones particulares de los Grandes Establecimientos Industriales**

1. Comprende actividades cuya singularidad deriva de la gran entidad que alcanzan sus procesos productivos; de la gran demanda de suelo equipado que comportan y de las reservas de suelo que para su crecimiento a medio-largo plazo se requieren; de la propia imprevisibilidad de su implantación local y de sus necesidades específicas; así como de la extraordinaria significación social y económica que se deriva de su implantación. Para la adecuada implantación de estos establecimientos se han de adoptar, en su caso, soluciones urbanísticas específicas, diseñadas a la medida de las necesidades concretas que se presenten.

2. Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que, sin estar enumerados en el artículo anterior, cumplan alguna de las siguientes condiciones: volumen edificable superior a 75.000 m<sup>3</sup>, superficie de parcela de más de 50.000 m<sup>2</sup> o plantilla de más de 250 trabajadores, o industrias incluidas en el anejo 1 de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación (Ley IPCC).

3. En ningún caso se admitirá la localización de grandes establecimientos en zonas calificadas para uso residencial dominante, ni contiguas a las mismas, excepto en zonas calificadas y ordenadas al efecto.

4. La localización de nuevas implantaciones de Grandes Establecimientos Industriales se resolverá normalmente en zonas calificadas al efecto. Cuando así no fuera posible o conveniente se deberá justificar explícitamente la necesidad de emplazamiento alternativo, sin que a estos efectos el precio del suelo haya de entenderse como justificación determinante.

5. Cuando la implantación se resuelva de acuerdo a un proyecto de ordenación singular, en éste se deberán contemplar como zonas verdes arboladas una proporción no menor de la exigida con carácter de sistema local de espacios libres en la ordenación de los grandes polígonos de actividad económica. De esta masa arbolada al menos el 50% se ordenará perimetralmente buscando favorecer la integración paisajística y ambiental del proyecto en cuestión.

6. La tramitación de la licencia para proyectos con localización en zonas no calificadas al efecto supondrá la tramitación de la figura de planeamiento correspondiente o, en su caso, la autorización por interés público.

#### **Artículo 77.- Definición y condiciones particulares de los Almacenes e Industrias en general**

1. Comprende las actividades e instalaciones más características de la organización económica actual, realizadas en edificios y construcciones específicamente diseñados para el desarrollo de actividades productivas generales o especializadas, de dimensiones variables, ubicadas en espacios ordenados y equipados al efecto.

2. Se han de ubicar en parcelas independientes, de uso económico exclusivo, en sectores de suelo calificado y ordenado al efecto.

#### **Artículo 78.- Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta**

1. Comprende actividades de producción, reparación y venta, realizadas a pequeña escala, en general ligadas al abastecimiento a familias y hogares, altamente intensivas en trabajo, poco seriadas, carentes de grandes necesidades técnicas en materia de bienes de equipo, consumos energéticos y de materias primas, así como de almacenamiento de productos. Incluye, asimismo, las instalaciones y usos característicos de la industria escarapate y excluye los talleres de vehículos y el resto de talleres citados en el artículo 72. Tienen alta flexibilidad ambiental, tecnológica y dotacional, lo que les facilita tanto su integración en tejidos urbanos residenciales como su inserción en polígonos.

2. En zonas de uso característico y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso de Pequeños Talleres y Almacenes de Venta deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo,

con una superficie máxima de parcela de 1.500 m<sup>2</sup> o una superficie máxima de taller de 1.000 m<sup>2</sup>, salvo que las ordenanzas de zona establezcan parámetros más restrictivos.

c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

3. Los talleres de mantenimiento y reparación de toda clase de vehículos y el resto de talleres citados en el artículo 72 se consideran a estos efectos Almacenes e Industrias en general.

#### **Artículo 79.- Definición y condiciones particulares de los Talleres Domésticos**

1. Corresponden a muy pequeñas unidades productivas, de carácter marcadamente artesanal, que generan individualmente un nivel de empleo muy reducido, que en general se resuelve con aporte de trabajo familiar. Generan nula o muy reducida frecuentación de visitas. Son funcionalmente compatibles con la vivienda familiar, con la que pueden compartir el acceso principal, siempre que dispongan en su interior de espacio específico para el desarrollo de la actividad, y que éste sea físicamente aislable del espacio residencial doméstico.

2. No se admitirán talleres domésticos en edificios de viviendas colectivas, excepto en las plantas bajas de las edificaciones. La superficie destinada a taller, incluidos todos su anexos (almacén, oficina, aseos, vestuario etc.), no será superior a 250 m<sup>2</sup>.

### *Sección Cuarta*

#### *Uso de Servicios*

#### **Artículo 80.- Definición y usos pormenorizados**

1. Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

b) Oficinas y Servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

d) Espectáculos y Ocio: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

f) Turismo rural y de naturaleza: es aquel servicio que comprende las actividades turísticas relacionadas con el entorno humano, social, cultural, ambiental, paisajístico, natural y tradicional de Moratalla

#### **Artículo 81.- Condiciones particulares del Uso Comercial**

1. Comprende los grandes conjuntos terciarios, los grandes establecimientos comerciales, los comercios locales.

2. En los supuestos de los grandes conjuntos terciarios y los grandes establecimientos comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 15 m<sup>2</sup> de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga.

#### **Artículo 82.- Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios profesionales**

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

a) Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes; oficinas bancarias; agencias inmobiliarias; registros; academias y centros de formación técnica y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas.

b) Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m<sup>2</sup>. Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación.

#### **Artículo 83.- Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio**

1. Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatros,...).

2. Las instalaciones cumplirán las normas legales y reglamentarias aplicables; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja.

3. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 15 m<sup>2</sup> construidos.

#### **Artículo 84.- Uso de Hospedaje**

1. Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, en hoteles, apartahoteles, moteles y posadas; así como también los servicios asociados al hotel (restaurante, salas de conferencia, y similares).

2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación.

#### **Artículo 85.- Turismo rural y de naturaleza**

1. Comprende los usos relacionados con las actividades turísticas, tales como: Alojamientos de cualquier clase y categoría; instalaciones complementarias a los mismos (restaurantes, cafeterías, gimnasios, salas de reuniones, conferencias y otros); instalaciones sociales, culturales, deportivas relacionadas con el turismo rural y de naturaleza; otras instalaciones y establecimientos destinados al turismo rural y de naturaleza no comprendidos en los apartados anteriores.

2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada habitación o unidad de acampada. En los restantes supuestos, los servicios técnicos municipales determinarán, para cada actividad o instalación, el número de plazas de aparcamiento de las que habrá de disponerse.

### *Sección Quinta*

#### *Uso de Equipamientos*

#### **Artículo 86.- Definición y Usos Pormenorizados**

1. Es aquél que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios administrativos básicos.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Deportivo: que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b) Docente: que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

c) Sanitario: consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup> construidos.

d) Asistencial: que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) Cultural: consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.

f) Administrativo público: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

g) Mercados: consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

h) Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos y alojamiento de los miembros de la orden.

i) Cementerio y Servicios Funerarios: mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos y demás actividades complementarias.

#### **Artículo 87.- Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga**

1. Los equipamientos de nueva construcción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a 50 m<sup>2</sup>, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos.

b) En el sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco (5) camas; y los que son sin hospitalización, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes de nueva construcción que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del viario público para la espera de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los mercados de abastos de nueva construcción dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de tres metros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. En los equipamientos de nueva construcción se deberá prever diez plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción superior a 50 m<sup>2</sup> de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.

### *Sección Sexta*

#### *Uso de Espacios Libres*

##### **Artículo 88.- Definición y usos pormenorizados**

Comprende los terrenos destinados a plazas, parques y jardines que tienen como finalidad garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; proteger y acondicionar el sistema viario; y en general, mejorar las condiciones estéticas de los espacios urbanos.

##### **Artículo 89.- Urbanización de los espacios libres**

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

### *Sección Séptima*

#### *Uso de Comunicaciones y Transportes*

##### **Artículo 90.- Definición y Usos Pormenorizados**

**1. Vías Públicas:** Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transportes. En virtud de su funcionalidad y características se distinguen las siguientes categorías:

a) Vías de alta capacidad: Integradas por autovías y vías rápidas. En general forman parte de redes de largo recorrido o de carácter supramunicipal. Se caracterizan por disponer de calzadas separadas (frecuentemente dos o más carriles por sentido), enlaces a distinto nivel, y tener características geométricas que les permiten generar las máximas prestaciones en materia de transportes por carretera. Están diseñadas, en lo fundamental, para el tráfico motorizado.

b) Red arterial: Integrada por avenidas que constituyen la red básica del tejido urbano metropolitano. Canalizan los flujos principales de transportes entre los distintos barrios, pedanías y subsistemas; y constituyen, a nivel local, elemento estructurante esencial para la organización del espacio y de las actividades urbanas. Son particularmente relevantes para el transporte colectivo de personas. Integran flujos motorizados de importancia con áreas estanciales y de circulación peatonal, con carriles- bici y similares. En atención a la entidad y diversidad de flujos que canalizan tienden a disponer de carriles especializados, separados por medianas.

c) Calles: Comprenden los elementos de la estructura urbana, cuya función principal es dar acceso a los usos situados en sus márgenes.

d) Caminos: Comprenden las restantes vías de comunicación que proporcionan el acceso a las fincas colindantes.

e) Carril Bici: vías de circulación exclusiva de bicicletas, patines y cualquier otro sistema mecánico de transporte impulsado exclusivamente por el ser humano. Se autoriza la circulación a pie de personas y animales domésticos.

## 2. Transportes:

### 2.1. Aparcamiento - garaje:

a) Todos los edificios y locales, en función a su uso y a sus condiciones de localización e implantación, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

b) La dotación de aparcamientos, como regla general, se resolverá en sótanos, con la superficie necesaria para acomodar las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso. Los aparcamientos en superficie donde se permitan, se acondicionarán con vegetación a fin de su mejor funcionalidad e integración en el entorno. Cuando las condiciones particulares de zona no lo prohíban, los garajes podrán emplazarse en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificaciones de uso mixto.

c) La dotación mínima de aparcamiento para usos residenciales es de una (1) plaza por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción de 50 m<sup>2</sup> destinada a otros usos.

d) El Ayuntamiento podrá aprobar, como Normas Complementarias, los requerimientos funcionales y técnicos exigibles a los diferentes espacios y ámbitos destinados a aparcamientos. Si no estuvieren vigentes Normas Complementarias para la actuación a realizar, los servicios técnicos municipales determinarán, como condicionado de la licencia urbanística, los requerimientos funcionales y técnicos aplicables. Podrá exigirse, de forma razonada, que los mismos estén incorporados al correspondiente proyecto técnico, con carácter previo a la concesión de la licencia.

### 2.2. Dotaciones al servicio de la carretera:

#### 2.2.1. Gasolineras.

a) Establecimientos específicamente dedicados al despacho de carburantes y afines. Pueden incorporar en la misma unidad funcional una superficie destinada a la venta minorista de productos de abastecimiento personal de carácter general, así como restaurante bar y cafetería; además de los usos accesorios del principal.

b) Su localización se admite en toda clase de suelos, de acuerdo a la regulación específica que en su caso se establezca.

c) En suelo urbano deberán distar, al menos, veinte (20) metros de edificaciones de uso característico residencial y su edificabilidad no superará 0,3 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>. En suelo urbanizable las condiciones de edificación serán las establecidas en el planeamiento de desarrollo. En

suelo no urbanizable se deberán adecuar a las condiciones establecidas en el artículo 272.

#### 2.2.2. Áreas de Servicio.

a) Áreas de servicio a las personas y a los vehículos, anexas a la red de carreteras. Pueden contar con gasolinera, taller de reparación de vehículos, playa de estacionamiento, área de descanso y recreo, restauración, hostelería y tienda de abastecimiento.

b) No se admite su localización en suelo de uso característico residencial.

## Sección Octava

### Uso de Infraestructuras y Servicios

#### Artículo 91.- Definición y Usos Pormenorizados

1. Tienen la consideración de usos de servicios infraestructurales los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos.

2. Cauces Hidráulicos: Se sitúa este uso sobre los terrenos por donde discurren los espacios de cauces (ríos, arroyos, ramblas) las grandes ramblas cuando éstas atraviesan zonas urbanas o urbanizables, y las acequias y canalizaciones generales de riego. Los terrenos adyacentes quedan afectados por dicho uso en la proporción y condiciones que se establezca en la legislación y regulación sectorial aplicable.

## Sección Novena

### Uso Agropecuario y Uso Forestal

#### Artículo 92.- Definición y regulación

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, así como al almacenamiento de las mismas.

##### A) Actividades agrarias

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales. Se clasifican en: Agricultura extensiva y Agricultura intensiva.

1. Agricultura extensiva: Contempla parcelas agrícolas de gran tamaño destinadas generalmente a cultivos de secano. La parcela mínima corresponderá con la unidad mínima de cultivo vigente en cada momento.

2. Agricultura intensiva: Contempla los cultivos agrícolas de huerta. La parcela mínima en agricultura intensiva corresponderá con la unidad mínima de cultivo vigente en cada momento.

B) Actividades ganaderas: Son aquellas ligadas a la cría, reproducción y cebo de especies animales, y producción láctea.

C) Actividades complementarias: Se consideran actividades complementarias del uso agropecuario

aquellas relacionadas directamente con éste y necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

D) Actividades forestales: son aquellas ligadas a la conservación, mantenimiento, protección y aprovechamiento de las masas forestales, incluida la silvicultura.

#### TITULO IV

##### NORMAS DE URBANIZACIÓN

###### Artículo 93.- Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

###### Artículo 94.- Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable. Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etcétera) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etcétera).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

###### Artículo 95.- Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos en los nuevos ámbitos a urbanizar de suelo urbano o urbanizable, con gestión integrada, son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras.
- Evacuación de aguas pluviales.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización del gas. Esta instalación será exigible desde el momento que esté programada la llegada del gaseoducto al núcleo de población.
- Red de hidrantes de incendios, que habrá de cumplir las norma técnica aplicable en cada caso.

De forma excepcional, cuando no fuere posible técnicamente, podrá excluirse de la urbanización alguno de los servicios anteriormente señalados, cuando ello no implique incumplimiento de ninguna norma de carácter legal o reglamentario de aplicación al caso.

###### Artículo 96.- Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre

urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etcétera. Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, y de lo prescrito en estas normas urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada, así como del cumplimiento de los distintos preceptos ambientales incluidos en estas Normas y la normativa ambiental que resultare de aplicación.

###### Artículo 97.- Red viaria

###### 1. Trazado viario:

a) Alineaciones: Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a cualquier a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General.

b) En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

c) Rasantes: En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

d) Pendientes longitudinales: Se procurará que no superen el 8%. Para inclinaciones superiores se recomienda disponer un pavimento antideslizante, así como intercalar rellanos de menor pendiente que eviten tramos prolongados de pendiente excesiva.

e) La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando ríogolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etcétera.

f) Cruces en la calzada: En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o inferior a 7 metros, se realizarán chaflanes.

g) Secciones transversales: La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

h) En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 7,00 metros.

i) La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 metros. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 1,05 metros en cualquier punto de su recorrido.

j) En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetarán las normas de trazado legal o reglamentariamente exigibles.

#### 2. Pavimentación:

a) Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana. También se elegirán aquellos pavimentos con características fonoabsorbentes, al objeto de disminuir los niveles de ruido producidos por el tráfico.

b) En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, excepto hormigón impreso. Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.).

c) El pavimento a utilizar en calles peatonales, aceras, y otros itinerarios para peatones será, en general antideslizante.

#### 3. Vías para bicicletas:

a) Las vías para bicicletas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista.

b) Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de, al menos, los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas.
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones.
- Solución de los cruces con el viario.
- Señalización horizontal y vertical aplicada.

c) Las vías ciclistas deberán diseñarse, proyectarse y ejecutarse de acuerdo al condicionado y requerimientos que al efecto establezcan los servicios técnicos municipales, en consideración a las circunstancias concretas de cada caso.

#### Artículo 98.- Zonas verdes y otros espacios libres

1. Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

2. Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y

delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

#### Artículo 99.- Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.

#### Artículo 100.- Alumbrado

La siguiente normativa será de aplicación, en el ámbito del municipio de Moratalla, a los proyectos de iluminación exterior, tanto públicos como privados, de nuevas instalaciones y de renovaciones de instalaciones obsoletas y que han cumplido su vida útil de funcionamiento de alumbrado con posible emisión hacia el cielo, independientemente de que la zona tenga el concepto de pública o privada en la ciudad, o cualquier otra clasificación como residencial, zona ajardinada, vía urbana e interurbana, grandes espacios, zonas peatonales

##### 1. Diseño de instalaciones de alumbrado.

Para el diseño de cualquier instalación de alumbrado exterior, tanto público, como privado, ornamental, deportivo, publicitario etc., se seguirá como pautas genéricas, la normativa nacional y/o autonómica vigente, las recomendaciones de la Comisión Internationale de L'Eclairage (CIE) y del Comité Español de Iluminación (CEI).

En los proyectos se analizará pormenorizadamente en su memoria, las necesidades objetivas en cuanto a cantidad, distribución, uniformidad, factor de utilización y calidad de la luz. Estas necesidades, deberán ser estudiadas en función de la zona de ubicación de la instalación dentro del municipio, y con los criterios municipales. También se estudiará el posible impacto que el funcionamiento de la instalación pueda provocar en su entorno a otros vecinos y se justificarán las medidas correctoras adecuadas.

En la justificación de los parámetros luminotécnicos a conseguir en las instalaciones proyectadas, deberá incorporarse y justificarse el ratio OCI (Objetivo a conseguir en iluminancias) en  $W/m^2/10$  lux y el OCL (Objetivo a conseguir en Luminancias) dado en  $W/m^2/cd$ , adaptándose a las recomendaciones CEI-IDAE.

Para tener una iluminación lo más uniforme posible y evitar una excesiva reflexión hacia el cielo, hay que limitar la iluminación puntual máxima, que no sea superior a cuatro veces el valor del nivel medio recomendado.

##### 2. Luminarias.

A.) Se entiende por luminaria, todo aparato que distribuye, filtra o transforma la luz emitida por la fuente de luz que incorpore (lámpara).

Entre los factores que han de primar en su elección en cualquier proyecto de alumbrado exterior, deberá figurar como uno de los principales, sus características

fotométricas y la incidencia de emisión de parte del flujo luminoso, por encima del plano paralelo a la horizontal que pase por su centro fotométrico.

B) . Atendiendo la clasificación de la Guía CIE-126, se establecen en el municipio de Moratalla dos zonas: la E3 y la E4, que corresponden a:

- Zona E3: Áreas del municipio de claridad media, zonas urbanas residenciales de mínima densidad y pedanías.

- Zona E4: Áreas del casco de Moratalla de claridad alta, zonas residenciales y comerciales y con uso nocturno.

Para atender las actividades astronómicas que se indican más abajo, los valores límites del FHSmsi (Flujo Luminoso en el Hemisferio superior de la luminaria instalada), serán:

E3	FHS %	ACTIVIDADES ASTRONOMICAS
	15	Observaciones amateurs
	25	Observaciones esporádicas o ninguna observación

Los valores indicados anteriormente, se irán ajustando en función de resultados obtenidos y avances técnicos en los sistemas de distribución luminosa en las luminarias del mercado.

La influencia de la iluminación de la zona E4 en la E3, para poder realizar en éstas observaciones astronómicas amateur, no es actualmente relevante, portante se estimará una zona de transición entre ambas, que oscilará entre 250 y 1.000 m.

La declaración de nuevas zonas o la reclasificación de pequeños ámbitos en las zonas definidas, será como consecuencia de la demanda específica, rigurosa y justificada, de colectivos ciudadanos representativos.

C). En el sistema de orientación C-y las intensidades luminosas máximas, dadas en candelas, en las direcciones y de 90° a 180° serán las menores posibles y estarán cuantificadas. Asimismo estarán valorados los rendimientos de las luminarias con sus correspondientes fuentes de luz.

Tanto los porcentajes de FHS como las intensidades máximas indicadas en párrafos anteriores, deberán ser certificados por laboratorio competente, para cada tipo de luminaria a utilizar.

D). Caso de que la luminaria permita una orientación voluntaria, como es el caso de los proyectores, deberá justificarse la emisión del flujo emitido por encima del plano horizontal, y acompañar en el estudio, qué elementos paliativos se incorporan tales como rejillas, refractores etc.

E). Si la luminaria posee un dispositivo de regulación de la fuente de luz, el estudio fotométrico deberá ser aquel que presente la posición más desfavorable. La luminaria deberá instalarse sin inclinación y paralela a la calzada. Solamente en casos muy justificados podrá aceptarse inclinaciones máximas de emisión del

flujo luminoso hacia la calzada de  $\pm 10^\circ$  en la línea horizontal, siempre que la luminaria posea un refractor plano, y  $\pm 5^\circ$  en otro tipo de refractores. Caso de que el báculo o soporte de luminaria posea inclinación, se deducirán los anteriores valores en la cuantía de inclinación que este elemento posea.

### 3. Fuentes de luz.

Se entiende por fuente de luz, el dispositivo o elemento, que permite transformar la energía eléctrica en radiación energética luminosa.

La elección de una determinada fuente de luz, deberá atender a criterios luminotécnicos tales como temperatura de color e índice de reproducción cromática, a criterios energéticos como flujo luminoso y eficacia luminosa, a criterios de mantenimiento tales como vida útil y depreciación luminosa y a criterios contaminantes en función de que la emisión del espectro emitido se encuentre más o menos separado de la radiación ultravioleta.

Para alumbrado público viario debe considerarse como fuente de luz apropiada las lámparas de vapor de sodio alta presión. Debiendo limitarse el uso de lámparas de vapor de mercurio alta presión con exclusividad para zonas ajardinadas y Casco Histórico. En el caso del Casco Histórico Patrimonio de la Humanidad, la fuente de luz a emplear deberá ser de vapor de mercurio corregido para una temperatura de color cercano a los 3.000 °K y un Ra (índice de reproducción cromática) cercano a los 100.

Caso de querer utilizarse otro tipo de lámparas, tales como de inducción, vapor de sodio blanco, de halogenuros metálicos, vapor de mercurio baja presión, fluorescentes compactas etc. deberá justificarse los criterios de elección, quedando supeditado su aceptación a los criterios municipales.

### 4. Valores luminotécnicos.

Los parámetros luminotécnicos aconsejables a establecer en las nuevas instalaciones de alumbrado público para viales de tráfico rodado, deberán cumplir lo especificado en la Publicación CIE-115 de 1.995, justificándose la clase de iluminación elegida desde la M1 hasta la M5 y calculando los parámetros luminotécnicos de luminancia media, uniformidad global, incremento umbral, uniformidad longitudinal y relación entorno.

#### a) Vías Peatonales

El establecimiento de los valores luminotécnicos a considerar para los diferentes viales peatonales, deberá tener en cuenta las características de las vías peatonales, desde varios puntos de vista como son: la propia tipología de la vía, la actividad peatonal y el riesgo de delitos.

Los niveles de iluminación para los diferentes viales peatonales de la ciudad, deberán cumplir los valores luminotécnicos que se indican, en función de la clase de alumbrado previsto.

DESCRIPCIÓN DE LA VÍA PEATONAL	CLASE
Vía de alto prestigio urbano	P1
Uso nocturno intenso por peatones o por ciclistas	P2
Uso nocturno moderado por peatones o por ciclistas	P3
Uso nocturno menor por ciclistas o peatones	P4

### ILUMINANCIA HORIZONTAL

ILUMINANCIA MEDIA	ILUMINANCIA MÍNIMA
Em (lux)	
Emin (lux)	

### VALORES MANTENIDOS

### VALORES MANTENIDOS

CLASES DE ALUMBRADO	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
P1	20	40	7,5	15
P2	10	25	3	7'5
P3	7'5	20	1'5	4
P4	5	15	1	3

b) Viales de tráfico rodado:

b-1) Los coeficientes de uniformidad mínimos exigibles en viales de tráfico rodado serán los siguientes:

Tipo de Vía	U. Media	U. General
Calles o viales 1º orden	0,65	0,35
Calles o viales 2º orden	0,55	0,30
Calles o viales 3º orden	0,50	0,25

b-2) Luminancia media de la calzada.

Tipo de Vía	Luminancia media
Calles o viales de 1º orden	2,0 cd/m <sup>2</sup>
Calles o viales de 2º orden	1,5 cd/m <sup>2</sup>
Calles o viales de 3º orden	1,0 cd/m <sup>2</sup>

b-3) Los coeficientes de uniformidad transversal y longitudinal serán las siguientes:

Tipo de Vía	U. Transversal	U. Longitudinal
Calles o Viales 1º orden	0,40	0,70
Calles o Viales 2º orden	0,25	0,35
Calles o Viales 3º orden	0,15	0,15

El paso de un vial de una iluminación determinada a otro de distinta iluminación se efectuará gradualmente.

Para la zona de casco antiguo de Moratalla los valores luminotécnicos a considerar, deben ir afectados en función del carácter arquitectónico del entorno. Cualquier instalación de alumbrado viario perteneciente a este Casco Histórico, deberá poseer un estudio luminotécnico muy pormenorizado de los distintos trazados viarios, con justificación de las

soluciones adoptadas, que serán aprobadas a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

5. Reducción de flujo en el alumbrado público.

Toda nueva instalación de alumbrado público, deberá poseer un sistema que posibilite la reducción del flujo luminoso en los horarios y circunstancias que determine el Ayuntamiento. Los dos sistemas permisibles para la reducción de flujo será bien mediante balastos de doble nivel o bien mediante la instalación de un reductor de flujo en cabecera. Los niveles de reducción del flujo se efectuarán conforme a los criterios municipales, como asimismo el horario de reducción que se hará conforme a la tipología y necesidades de la zona donde se ubique la instalación de alumbrado.

En todo caso y con el fin de limitar el consumo de energía eléctrica en las instalaciones de alumbrado público municipal, no se autorizará el establecimiento de alumbrados cuya potencia instalada específica sea superior a las siguientes:

Tipo de Vía	Potencia W/m <sup>2</sup>
Calles de 1º orden	1,5
Calles de 2º orden	1,2
Calles de 3º orden	1
Parque, jardines y paseos	1

En todas las instalaciones de alumbrado público estará prevista la reducción de iluminación y de la potencia consumida a partir de la hora que determine la Ley; la potencia en funcionamiento durante las horas de reducción estará comprendida entre el 50 y 60 % del total.

Para la reducción se deberá utilizar dispositivos que actúen reduciendo el flujo emitido por cada luminaria; en consecuencia, solo se admitirá el apagado alternativo de lámparas cuando en cada luminaria se monte más de una lámpara, de forma que no se produzca el apagado total del punto de luz a menos que exista una avería.

6. Alumbrado artístico monumental.

Los sistemas de proyección que se instalen en el alumbrado artístico monumental del municipio, evitarán que los haces luminosos escapen de las superficies a iluminar, empleando para ello rejillas, deflectores etc.

No existirá limitación en cuanto al empleo de las distintas fuentes de luz que se estime conveniente para conseguir los efectos proyectados, si bien es imprescindible que los proyectos que se presenten a la aprobación municipal, contemplen una justificación técnica de las soluciones adoptadas y de los efectos que se espera conseguir, con justificación de la iluminancia en paramentos verticales y del impacto luminotécnico que se obtendrá en las calzadas y viviendas adyacentes.

El horario de funcionamiento será el que arbitre el Ayuntamiento en función de la época del año y festividades a considerar. Es portante imprescindible que la alimentación eléctrica, su protección y mando, sea independiente del alumbrado público viario.

#### 7. Alumbrado publicitario.

El alumbrado publicitario, tanto de recintos exteriores privados, como en fachadas o vallas publicitarias, deberán atenuar, mediante los medios técnicos adecuados, la contaminación lumínica que provoquen, siendo imprescindible la autorización municipal para su instalación. Igualmente los cañones de luz convencionales y los láser dirigidos al cielo, de distintas instalaciones publicitarias, deberán disponer del permiso municipal para su uso.

#### 8. Alumbrado ornamental festivo.

Atendiendo al carácter de provisionalidad que posee este alumbrado de ferias, navidades, carnavales, veladas etc., no le es de aplicación la presente normativa I, debiendo estar supeditada su configuración y funcionamiento a los criterios del Ayuntamiento. ancho superior a los tres metros, y no alcancen la iluminación prevista para parques y jardines.

El alumbrado de los viales perimetrales de la unidad de ejecución, de la unidad de actuación, o de la ejecución de una actuación aislada, deberá proyectarse considerando su anchura total, aunque en su delimitación solo se incluya la mitad del mismo.

#### 9. Luminarias, Columnas e Implantaciones

Las luminarias que se instalen deberán incorporar los equipos auxiliares de encendido (reactancias, condensador y posibles arrancadores); dispondrán de un reflector de alto grado de eficacia y el compartimento óptico estará herméticamente cerrado.

Los dispositivos a instalar para la reducción de flujo serán compatibles con los existentes en las instalaciones municipales, estando prohibidos aquellos que usen elementos móviles electromecánicos o con contactos deslizantes.

En parques, jardines, pasos y donde el entorno lo aconseje podrán instalarse luminarias tipo globo o farol clásico siempre que sean de material antivandálico e incorporen los equipos auxiliares de encendido, siendo preferible el empleo de farol al del globo; en este caso, las alturas de montaje no serán superiores a cuatro (4) metros. El empleo de luminarias tipo globo o similares, estará prohibido en el caso de que no incorporen en su diseño elementos que impidan el flujo hacia el hemisferio cenital, con el fin de que no provoquen contaminación lumínica; podrán exceptuarse de ésta condición, determinados puntos de luz o proyectores, que tengan un función de iluminación complementaria o de realce ornamental.

Cuando la altura de implantación de las luminarias sean iguales o inferiores a seis (6) metros, los materiales y formas constructivas serán de probada eficacia frente a los actos vandálicos, debiendo soportar actos de estas características sin deterioro de sus elementos y sin que se desprenda la luminaria, o parte de ella, de sus soportes.

En casos especiales, cuando se tenga antecedentes de existencia de actos vandálicos intensos, se podrá exigir que las luminarias tengan carácter antivandálico incluso con alturas de montaje superiores a la expresada en el párrafo anterior.

Cuando se proyecten e instalen columnas de chapa, deberán responder a tipos homologados por el Ministerio de Industria. La instalación de columnas de otro material requerirá justificación satisfactoria, entretanto no se publique normativa al respecto; de cualquier forma, será requisito indispensable que dispongan de placa de anclaje compatible con columnas de chapa de la misma altura.

Para parques, jardines y, en general, columnas de altura inferior a seis (6) m., se usarán columnas de fundición u otro material que presente adecuada rigidez, construidas de forma ornamental.

No se permitirá alturas de implantación superiores a los catorce (14) metros, a menos que los soportes estén dotados de mecanismos de elevación y descenso de las luminarias desde una altura no superior a la expresada.

Para la iluminación de calles donde exista tráfico rodado no se instalarán luminarias a menos de seis (6) metros, de altura. En forma excepcional, se podrá autorizar alturas menores en calles con tráfico rodado cuando en el momento del proyecto existan árboles de gran porte que impidan la iluminación desde las alturas normales; o bien, en suelo urbano consolidado en remodelaciones de calles de ancho reducido, para mejora de la accesibilidad de itinerarios peatonales u otras razones técnicas, económicas u ornamentales, así lo aconsejen.

Para la implantación de las luminarias será preferible las siguientes disposiciones:

Tipo de Vía	Disposición
Calles o viales de 1º orden	Bilateral pareada y/o central
Calles o viales de 2º orden	Bilateral pareada y/o trebolillo
Calles o viales de 3º orden	Unilateral
Parque y jardines 4º orden	_____

En aceras de cinco metros (5 m.) o más se reforzará el alumbrado vial con alumbrado peatonal.

No se situarán puntos de luz a menos de cinco (5) m., de las esquinas o en lugares donde puedan causar deslumbramientos.

Los apoyos para los puntos de luz en las nuevas urbanizaciones se situarán siempre en la vía pública. Los apoyos al suelo se ubicarán a una distancia mínima de 0,60 m. (se recomienda al menos 0,80 m. en los casos que sea posible), medidos desde el límite de la calzada y distando siempre al menos 10 cm. del volumen de los posibles cuerpos volados autorizados, en su caso, por la ordenanza de edificación de la zona; en cualquier caso, entre la cara interior de la columna y la fachada o cerramiento, o entre la cara exterior de la columna y la calzada,

deberá quedar el espacio mínimo que fije la normativa para la supresión de barreras arquitectónicas. No se situarán en el interior de parterres o zonas de jardines.

Las cimentaciones para los apoyos deberán presentar un coeficiente de seguridad al vuelco no inferior a 1'5; deberán estar dotados de cuatro pernos de fijación roscados a M<sup>2</sup>4 para columnas de altura superior a seis (6) m. y de M<sup>2</sup>0 para alturas iguales o inferiores a seis (6) m. La situación de los pernos se hará siempre de acuerdo con la normalización establecida por el Ministerio de Industria.

El aplomo de las farolas se conseguirá mediante una correcta nivelación de la superficie superior a la cimentación, quedando expresamente prohibido el aplomado mediante el uso de tuercas bajo la placa de anclaje.

#### 10. Alimentación de las instalaciones

Como norma general, las instalaciones de alumbrado público se proyectarán para ser alimentadas con un sistema trifásico de tensiones de 380 V. nominales entre fases y 220 V entre fases y neutro. Cuando la tensión disponible en el sector, por parte de la empresa suministradora de energía, fuera 220 V entre fases, los conductores se dimensionarán de acuerdo con la tensión disponible pero en la instalación se añadirá un cuarto conductor destinado a usarse como conductor de neutro si en el futuro se pudiera alimentar a 380 V.

El factor de potencia de la instalación deberá ser tal que en los consumos de energía eléctrica no se produzcan recargos por este concepto; si el suministro de energía se contratara en tarifa a la que no fuera aplicable complemento por consumo de reactiva, el factor de potencia se mantendrá en los valores similares a los indicados para las tarifas en las que sí lo sea.

La compensación inicial del factor de potencia deberá realizarse en cada punto de luz y no de forma concentrada.

#### 11. Red de Conductores

El tendido de conductores se realizará mediante canalización subterránea por terrenos públicos, no permitiéndose las canalizaciones subterráneas ni los tendidos aéreos por propiedad privada.

El tendido no podrá discurrir bajo el pavimento destinado al tráfico rodado más que en los imprescindibles puntos de cruce de calzada; tampoco se permitirá su paso bajo parterres de jardinería, salvo justificación en contra y con las medidas de refuerzo protección pertinentes.

Los conductores subterráneos se tenderán en zanjas dotadas de tubos que permitan la fácil reposición de los averiados. El número de tubos por zanja será igual al de conductores pertenecientes a distintos circuitos; en los cruces de calzadas deberá quedar como mínimo un tubo libre. Se emplearán tubos rígidos de PVC o coarrugado convenientemente embebidos en hormigón en masa; para las acometidas a los

pies de las farolas podrán emplearse tubo coarrugado; en cualquier caso, los diámetros a usar estarán comprendidos entre 60 y 100 mm.

Las zanjas estarán dotadas de arquetas, como mínimo en los puntos que a continuación se relacionan:

- En cada punto de luz.
- En cada cambio de dirección.
- En cada extremo de un cruce de calzada.
- Cada 35 m. de zanja.

Cuando en un punto concreto coincida que habría de situarse arquetas por más de uno de los criterios antes enunciados, será suficiente con colocar una.

Las arquetas que se sitúen en los cruces de calzada o en los puntos donde se bifurque la canalización subterránea deberán ser de unas dimensiones mínimas de 40 x 40 cm.; en los restantes puntos podrán ser de menores dimensiones.

Las tapas de estas arquetas, una vez colocadas, deberán resistir sin roturas ni deformaciones permanentes una carga de 500 Kg., aplicada en una superficie de 10 x 10 cm. y estarán construidas en materiales cuyo hurto sea poco rentable o estar debidamente fijadas a la arqueta para evitar esos actos.

Las canalizaciones de alumbrado público deberán prolongarse hasta los límites de todos los viales de la unidad de ejecución, colocando al final de estas una arqueta de continuidad para futuras conexiones con otras U.E., U.A., o con el suelo urbano consolidado.

La red de conductores se diseñará de tal forma que la intensidad de cálculo a la salida del centro de mando no supere los 32 A., en ninguna de las líneas; se entiende por intensidad de cálculo la que resulte de aplicar a las lámparas los coeficientes previstos en la Instrucción Complementaria MI BT 009 del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, o en texto legal que la sustituya.

La red de conductores se diseñará procurando que del Centro de Mando partan varias líneas de distribución con el fin de que una avería en la red afecta a parte del alumbrado y no a la totalidad. Si esta solución no fuera técnica o económicamente aconsejable, en puntos estratégicos donde se instalen cajas de derivación se instalarán protecciones que permitan una sectorización similar.

La alimentación a puntos de luz que iluminen zonas verdes o interiores de plazas constituirá un circuito independiente del de las calles que las circundan.

En los conductores con sección igual o superior a 25 mm<sup>2</sup>, no deberá conectarse ningún punto de luz; los conductores de estas secciones se emplearán únicamente como transporte de energía debiendo alimentar bien a un Centro de Mando o bien a una caja repartidora en la que se sitúen protecciones para las distintas líneas que partan de ella.

No se utilizarán conductores comunes para circuitos diferentes. Como excepción se permitirá el empleo común de un hilo del circuito de potencia para misiones de control, en este caso, los conductores de control distintos del neutro deberán ser unipolares y claramente diferenciables entre sí y con respecto al conductor principal.

No se admitirán empalmes del cableado en las conducciones, debiendo estos llevarse a cabo, solamente en los registros y puntos de conexiones previstos para tal efecto.

#### 12. Equipos de Medida y Centros de Mando

Los equipos de medida deberán ubicarse en la vía pública; si ello no fuera posible o aconsejable se situarán en lugar accesible tanto al personal de la Cía Suministradora de energía como al de este Excmo. Ayuntamiento, pero nunca en el interior de una propiedad privada. Se procurará que queden cerca del Centro de Mando y también de los centros de transformación y distribución de energía eléctrica.

Los equipos de medida se situarán en el interior de armarios dotados de cierre por candado, estarán contruidos de forma y materiales resistentes a la intemperie y actos vandálicos, serán de modelo autorizado por la Cía Suministradora de energía, y dispondrán de mirillas u otros dispositivos que permitan tomar la lectura de los contadores sin el auxilio del personal de la citada empresa.

El circuito amperimétrico de los contadores trifásicos no se conectarán directamente a la red, sino que lo hará a través de transformadores de intensidad de 5 A. de intensidad nominal secundaria.

Los mecanismos de control de encendido y protección de los circuitos (Centros de Mando), se ubicarán, preferentemente, en armario separado del equipo de medida; caso de que fuera aconsejable ubicarlos en armario común, los contadores estarán en compartimento separado y con puerta independiente al Centro de Mando.

Los armarios de los Centros de Mando estarán contruidos de forma y material resistentes a la intemperie y a los actos vandálicos y, si fueran metálicos estarán puestos a tierra; dispondrán de cierre por candado.

Los Centros de Mando deberán ubicarse en la vía pública, lo mas cerca posible de la línea de fachada o cerramiento.

Los Centros de Mando podrán ubicarse sobre una peana de 30 cm de altura en aceras cuyo ancho no sea inferior a 1,50 m. Si la anchura de la acera fuera menor, debería instalarse en posición elevada; siempre que se instale de esta forma, la parte inferior del armario deberá quedar a una altura no inferior a 2,20 m., ni superior a 2,50 m.

Los Centros de Mando deberán contener los siguientes dispositivos:

- Interruptor general automático de corte omnipolar.
- Conmutadores de tres posiciones (0-apagado, 1-encendido automático, 2-encendido manual).

- Contactores.

- Magnetotérmicos de protección para el circuito de control.

- Controlador electrónico, con corrección automática de horario en función de la fecha, reserva de programación en caso de corte de corriente de hasta 24 horas y que no necesite de instrumentos especiales para su programación.

- Magnetotérmicos y diferenciales independientes para cada línea de salida.

Deberá asegurarse que no existan tensiones de contacto superiores a las reglamentarias, debiendo calcularse e instalarse las protecciones necesarias (combinación de puesta y tierra y diferencial).

#### Artículo 101.- Infraestructura eléctrica

1.- La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo al Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.(BOE nº310 de 27 de diciembre de 2000) y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.

2.- Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

3.- Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias. El Ayuntamiento podrá excepcionar esta norma en suelo urbano consolidado, cuando la canalización subterránea no sea técnicamente posible o el coste económico sea totalmente desproporcionado respecto de la instalación a ejecutar. En las nuevas urbanizaciones serán subterráneos en todos los casos.

4.- En suelo urbano consolidado, y cuando el carácter aislado de la urbanización o edificación así lo aconseje, se admite el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces mediante arquetas.

5.- El exterior de los centros de transformación armonizará con el carácter y edificación de la zona. Será obligatoria la ubicación de los centros de transformación en propiedad privada, integrados en la edificación, o bien en parcela aislada.

6.- El tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

7.- Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.

8.- Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones de servicios domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria.

#### Previsión de Cargas

A los efectos del cálculo del consumo eléctrico, se considerará la carga por vivienda y locales prevista en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y disposiciones complementarias. Cuando no pueda preverse la tipología de viviendas se contabilizará una vivienda cada 90 m<sup>2</sup> de superficie construida y se le asignará el grado de electrificación medio, (electrificación tipo «B»).

Se considerará además la previsión de carga necesaria para el suministro al alumbrado público, cuya cuantía será al menos la resultante de la aplicación de los coeficientes especificados en las normas de urbanización para alumbrado público en este PGMO.

Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente; no obstante como previsión se considerarán las siguientes cargas para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen:

#### Previsión de Cargas

Equipamiento escolar	5 Kw/100 m <sup>2</sup>
Equipamiento sanitario	5 Kw/100 m <sup>2</sup>
Equipamiento deportivo	2 Kw/100 m <sup>2</sup>

Equipamiento 3 Kw/100 m<sup>2</sup>

La superficie sobre la que se hará la previsión de carga de los equipamientos, será la mayor entre las dos siguientes: la superficie neta de parcela, o la superficie construida existente o posible.

#### Criterios de diseño

La red de baja tensión para dar servicio a las diferentes edificaciones se realizará en anillos cerrados, partiendo de los Centros de Transformación y seccionados en los puntos de mínima tensión.

En los puntos de suministro se colocarán armarios de seccionamiento.

Todas las nuevas líneas serán subterráneas. En el suelo urbano consolidado, la instalación de estas nuevas redes deberá prever el futuro suministro de los solares y edificaciones existentes en su trazado de acuerdo con las viviendas posibles según la Norma de aplicación, de tal manera que no sea necesario realizar nuevamente tendidos de redes cuando se construyan dichas viviendas.

Los tendidos de líneas en media o baja tensión aéreos, serán transformados en subterráneos.

Los tendidos de Alta Tensión no podrán estar en los vuelos de espacios parcelados edificables.

Los transformadores se ubicarán preferentemente en los centros de gravedad de las cargas y a nivel de la calle; en parcelas privadas, con acceso directo desde vial público, aislados o integrados en la edificación.

#### Artículo 102.- Telecomunicaciones

El cableado de las redes de telecomunicaciones que se establezcan deberá ser subterráneo, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etcétera, que resulten necesarios deberán integrarse preferentemente en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la red de canalizaciones que sea necesaria realizar para dotar de este servicio.

En el suelo urbanizable y no urbanizable las antenas deberán, en la medida que el estado de la técnica lo permita, integrarse con el entorno, para lo que deberán proveerse de sistemas de ocultación o camuflaje como pantallas arbóreas artificiales o similares.

Todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1.060, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1.99, de 6 de abril; y los edificios que, en todo o en parte, hayan sido o sean objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda deberán incluir las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación conforme al Real-Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero.

Será obligatoria la sustitución de antenas individuales, en el caso previsto en el apartado 1 del artículo 6 del citado Real Decreto – Ley.

#### Artículo 103.- Jardinería y Mobiliario Urbano

##### 1.- Criterios generales

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

a) La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.

b) Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.

c) Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.

d) Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.

e) Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.

f) La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.

g) Cuando ya exista en la futura zona verde un arbolado o arbustos de interés (matorral climácico, especies protegidas, elementos autóctonos) se deberán respetar e integrar en el futuro jardín.

h) Las zonas verdes deberán soportar niveles de inmisión de ruido acordes con los señalados en el artículo 25.1 para parques públicos y jardines, para lo que se deberán dotar de las correspondientes medidas correctoras si fuese necesario.

i) Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.

j) Será prioritaria la elección de aquellas especies mejor adaptadas a las características climáticas de Moratalla.

#### 2.- Arbolado.

a) En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

b) La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.

c) En todo caso, deberá dejarse un mínimo de 0,80 m. x 0,80 m. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

d) En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m. para la plantación de arbolado en las mismas.

e) No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

f) Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

g) Las bocas de riego serán de tipo municipal, y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30 m.

h) Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

i) El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

j) En las zonas verdes de protección se utilizará arbolado de hoja perenne.

#### 3.- Arbustos y plantas tapizantes

a) Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

b) Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

c) Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

#### 4.- Mobiliario urbano

a) Los elementos que lo conforman: bancos, papeleras, juegos infantiles, vallas de protección, paneles publicitarios, señalizaciones, etcétera, deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etcétera.

b) La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

c) Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquella que la sustituya.

#### Artículo 104.- Abastecimiento de Agua

1.- Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Moratalla seguirán las determinaciones del Plan Director de Agua Potable de Moratalla o de los futuros planes y proyectos que se realicen como continuidad al mismo.

#### 2.- Disponibilidad de caudal y conexiones

a) Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del PGMO

b) Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis físico químico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, la entidad o persona que se responsabiliza de la distribución domiciliaria, así como de la garantía del suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/2001, de 27 de julio.

c) Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 250 litros

por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

d) Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

e) Se garantizará en todo momento la no afección de los pozos de abastecimiento por cualquier contaminante, sea cual sea su procedencia.

3.- Elevación: Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

4.- Regulación: Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

5.- Red de distribución.

a) La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

b) La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. La valvulería quedará alojada en arquetas registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

c) No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm., excepto en fondos de saco, o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

d) Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior sea de 1 m.

e) La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

f) Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, en cualquier caso la presión de servicio será como mínimo de 10 atm. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.

g) Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

h) El suministro de agua a los usuarios se ajustará, en su caso, a lo dispuesto en el vigente reglamento municipal del servicio

6.- Protección contra incendios.

a) La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales.

b) Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los

edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

c) La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor, así como en su caso, al vigente reglamento del Servicio Municipal de Aguas.

#### **Artículo 105.- Saneamiento**

1.- La red podrá ser unitaria o separativa, debiéndose justificar la solución adoptada. La red con carácter general será separativa, permitiéndose solamente por causas justificadas y excepcionales la existencia de redes unitarias.

2.- Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

3.- No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm y 25 cm respectivamente.

4.- Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

5.- Podrán utilizarse los materiales prescritos en el las normas técnicas al efecto aplicables o, en su defecto, que pudieren ser prescritos por los servicios técnicos municipales.

6.- Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 400 mm. y armados para tuberías de mayor calibre. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo.

7.- Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

#### **Artículo 106.- Depuración**

1.- La depuración de todos los vertidos urbanos domésticos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en la depuradora municipal existente y en las previstas en el municipio. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atenderán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por la normativa vigente.

2.- Cuando no esté previsto el plan de depuración por las EDAR municipales, se exigirá en cualquier caso un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

3.- Conforme a los criterios de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, deberá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

**TITULO V**  
**NORMAS DE EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO I**

Disposiciones Generales

**Artículo 107.- Objeto**

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el Municipio de Moratalla.

**Artículo 108.- Aplicación preferente de las Ordenanzas de Edificación particulares respecto de las disposiciones generales**

Las disposiciones generales de las Normas de Edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente. La regulación contenida en cada una de las ordenanzas de edificación particulares contenidas en las presentes Normas Urbanísticas será de aplicación preferente a la contenida en las disposiciones generales de las Normas de Edificación, que sólo se aplicarán en los supuestos en que las ordenanzas de edificación particulares no regulen condiciones, conceptos y aspectos en general contemplados en las disposiciones generales. Así, en caso de contradicción entre las disposiciones generales y las normas de edificación particulares de las presentes Normas Urbanísticas, se aplicarán éstas con independencia de que sean o no más restrictivas.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Título, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración.

**Artículo 109.- Normativa aplicable**

Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.

**Artículo 110.- Control**

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y de la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

**Artículo 111.- Parcela**

Porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

1. Linderos:

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Línea de cerramiento:

Es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

3. Frente de parcela:

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

4. Fondo de parcela:

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

5. Parcela mínima edificable:

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General para cada zona de ordenanza.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

6. Superficie neta de parcela:

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

7. Solar:

Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano apto para la edificación que reúnan las siguientes condiciones:

a) Que tengan fijado por el planeamiento urbanístico la ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que den frente o, en el caso del suelo urbano de núcleo rural o urbano especial estén consolidados de hecho de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 63.4 y 5 del TRLSRM.

b) Que estén urbanizados con pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público,

abastecimiento de agua y red de alcantarillado y de telecomunicaciones y que la dotación de dichos servicios disponga de todas las concesiones y autorizaciones exigibles.

c) En suelo urbano de núcleo rural y en suelo especial tendrán la consideración de solar los terrenos que estén urbanizados con pavimentación de calzadas, encintado de aceras, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y evacuación de agua y, que la dotación de dichos servicios disponga de todas las concesiones y autorizaciones exigibles.

#### **Artículo 112.- Condiciones para la nueva edificación en una parcela**

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas de este PGMO, o se garantice la implantación de los servicios urbanísticos definitorios de las condiciones de solar en la forma establecida en este Plan General. Todo lo anterior sin perjuicio de lo establecido en los artículos 72 y 73 del TRLSRM para el suelo urbano núcleo rural y suelo urbano especial.

#### **Artículo 113.- Agregaciones y segregaciones de parcelas**

1. La licencia de segregación sólo se concederá si las fincas resultantes reúnen la superficie mínima exigible, y siempre y cuando si hubiere edificación existente, la misma no quedare en régimen de fuera de ordenación.

2. Las agrupaciones de fincas con la misma calificación urbanística nunca podrán originar una edificabilidad resultante superior a la suma de las edificabilidades de las fincas agrupadas. Si las fincas disponen de distinta calificación sus condiciones de edificación y uso deben mantenerse.

3. Como resultado de la segregación de fincas en cualquier clase o categoría de suelo, no podrán originarse nuevas fincas independientes con superficie mínima inferior a la que se señale a la dicha clase de suelo, con excepción de las que vinieran autorizadas por aplicación de normas de carácter legal o reglamentario.

#### **Artículo 114.- Alineaciones y línea de edificación**

Para el concepto de alineaciones y línea de edificación, se utilizan las siguientes definiciones:

1. Alineaciones oficiales: son las líneas establecidas por el Plan General y demás figuras de planeamiento aplicables que separan los viales, espacios libres u otros bienes de uso público de los espacios destinados a otros usos. La alineación definida por el planeamiento se considerará obligatoria.

2. Alineaciones actuales: Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de definición de alineación oficial, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de parcela o, en su caso de la fachada del edificio existente, con el terreno.

3. Ancho de calle en cada punto: Se entiende por ancho de calle en cada punto la distancia entre alineaciones oficiales.

4. Línea de edificación: Es la proyección en planta del plano vertical más saliente del edificio con exclusión de los vuelos o salientes de la fachada. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar fuera de línea de edificación.

#### **Artículo 115.- Retranqueos**

Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y una alineación o un lindero, medida sobre una recta perpendicular a la alineación o lindero.

El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación oficial.

##### **1. Retranqueo de fachada:**

Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de parcela y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo las permitidas por la ordenanza correspondiente.

##### **2. Retranqueo a lindero:**

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de parcela en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente.

#### **Artículo 116.- Separación entre edificios**

Es la menor distancia medida en metros entre los planos verticales más salientes de las edificaciones en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

#### **Artículo 117.- Posición de la edificación respecto a las alineaciones**

##### **1. Se prevén las situaciones siguientes:**

a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

c) Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar «fuera de línea» respecto a la alineación de parcela o pública. Excepcionalmente, fuera de unidades de actuación, en terrenos cedidos por el propietario y en cumplimiento de los porcentajes de plazas de aparcamientos, podrán autorizarse edificaciones subterráneas fuera de línea.

#### **Artículo 118.- Modalidades de edificación**

Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la levantada entre fincas colindantes compartiendo o adosando paredes o medianeras, considerándose como tales, sin que se consideren *númerus clausus*, las adosadas y pareadas.

**Artículo 119.- Rasante oficial**

Se entiende por rasante el plano que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

Se considera rasante oficial la cota que señala el planeamiento, tomada (salvo indicación contraria) en la acera. En los viales de suelo urbano no ejecutados donde se solicite licencia, la rasante se fijará en atención a la natural del terreno mediante la formulación, si fuere preciso, del correspondiente Estudio de Detalle.

**Artículo 120.- Altura de patios**

La altura del patio se medirá desde la cara superior del forjado más bajo al que sirve, hasta la cara superior del último forjado que lo defina, si se trata de bandrilla, y hasta el remate si fuera de obra.

**Artículo 121.- Altura de la edificación**

Distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante de la acera, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa, medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas ático, sótano y semisótano.

La altura de las edificaciones se limita en función del número de plantas autorizadas y de las distancias verticales máxima y mínima señaladas en el cuadro siguiente, que deberán cumplirse por planta y por altura total con objeto de uniformar líneas de cornisa, vuelos y demás elementos compositivos con los edificios colindantes.

Estarán comprendidas en los rangos siguientes, en función del número de plantas:

N.º de plantas	Altura mínima (m)	Altura máxima (m)
1	3,60	4,60
2	6,50	8,00
3	9,40	11,20
4	12,30	14,40

**1. Alturas máxima de la edificación:**

Será la mayor altura de planta completa que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina la Normativa correspondiente. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número máximo de plantas.

**2. Altura de cumbre:**

Es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

**3. Número mínimo de plantas:**

Con carácter general se permite la construcción de una planta menos de la establecida, —gráficamente o en la ficha de la zona de ordenanza—, como máxima para la parcela donde se ubique la edificación. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

No obstante, y siempre que el solar no este sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206), el Ayuntamiento excepcionalmente, o cuando se justifique como una edificación por fases, y la fase o fases iniciales estén concebidas para la globalidad de todas las posibles futuras elevaciones de planta, podrá autorizar edificaciones parciales por debajo de la altura mínima.

**Artículo 122.- Medición de la altura de edificaciones**

La medición de la altura de las edificaciones, que se realizará conforme a los apartados siguientes, se referirá a la última planta completa, pudiendo existir una planta ático adicional retranqueada, en el caso que la ordenanza de zona así lo autorice.

Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

**1.- Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente**

a) La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada siempre que se cumpla:

- En el punto medio de la fachada, la altura desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) será, como máximo, de 4,60 metros.

- En el punto medio de la fachada, la altura desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado se ajuste al cuadro definido en el Artículo anterior y,

- La altura desde el punto de rasante más bajo hasta la cara inferior del citado primer forjado, será como máximo de 5 metros.

b) Si, debido a la pendiente de la rasante de la calzada o a la longitud de la fachada, no se cumplieran los límites citados, la edificación se fraccionará en tramos de manera que en el punto medio de cada tramo o escalón se cumplan los parámetros citados.

**2.- Edificación de solares con frente de fachada a dos o más calles en pendiente y formando esquinas y con el mismo número de plantas**

Se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

3.- Edificación en esquina a calles en pendiente con distinto número de plantas en cada fachada

En edificios en esquina con diferente número de plantas en los distintos frentes, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor pudiendo conservarse la altura con un fondo no superior al fondo máximo autorizado, siempre que en la fachada lateral se cumpla que la altura medida en el punto de la rasante de calle más bajo hasta la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) no supere los 5 metros.

En caso de que no se cumpla esta condición habrá de escalonarse la edificación, de manera que se justifique el cumplimiento de la altura citada.

4.- Edificación con frente a dos calles de rasante distinta

a) Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) En el caso de que la manzana tenga una dimensión inferior a la suma de fondos autorizados y se defina el mismo número de plantas, la altura de la edificación será la más favorable para el promotor siempre que se cumplan los siguientes parámetros:

- La altura a la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) desde la rasante de la calle de cota más baja será menor o igual a 5 metros.

- La altura de la edificación medida desde la rasante de la calle de cota más alta a la cara inferior del último forjado será la establecida en el cuadro del Artículo anterior.

En el caso de que no pudieran justificarse los parámetros anteriores, la edificación se fraccionará de manera que se aplique a cada frente de fachada su altura correspondiente, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45° con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

c) En el caso de que la manzana tenga una dimensión inferior a la suma de fondos autorizados y se defina distinto número de plantas, la altura de la edificación será la más favorable para el promotor siempre que se cumplan los siguientes parámetros:

- La altura a la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) desde la rasante de la calle de cota más baja será menor o igual a 5 metros.

- La altura de la edificación medida desde la rasante de la calle de cota más alta a la cara inferior del último forjado será la establecida en el cuadro del Artículo anterior, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45° con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

En el caso de que no pudieran justificarse los parámetros anteriores, la edificación se fraccionará de

manera que se aplique a cada frente de fachada su altura correspondiente, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45° con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

5.- Edificación abierta

La altura se medirá en el punto medio de cada fachada conforme a lo indicado en los apartados 1, 2 y 3.

6.- Vivienda unifamiliar adosada

La distancia vertical y número de plantas en vivienda unifamiliar adosada, se medirá a partir de la rasante de la calle en la vertical del punto medio de la fachada de entrada a cada módulo de vivienda.

Si la vivienda unifamiliar recae a dos calles en esquina, la altura se medirá de forma análoga en la fachada principal o de acceso siempre que en la fachada lateral se cumpla que la altura medida en el punto de rasante más bajo hasta la cara inferior del forjado de la planta baja no supere los 5 metros. En caso de que no se cumpla esta condición habrá de escalonarse la edificación.

7.- Vivienda unifamiliar aislada

La distancia vertical y número de plantas en vivienda unifamiliar aislada, se medirá a partir de la rasante de la calle en la vertical del punto medio de la línea de cada fachada.

Si en una de las fachadas se situara la rampa de acceso al garaje en planta sótano o semisótano, por estar autorizada su implantación en la zona de retranqueo, la medición se efectuará respecto al terreno natural inicial.

8.- Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, con mayor altura que la permitida por éste.

#### **Artículo 123.- Altura libre mínima de planta**

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

La altura mínima estará comprendida entre los siguientes valores:

- 2,50 m. mínimo para la planta baja y planta tipo, siempre que estén destinadas a viviendas.

- 3,60 m. mínimo en planta baja cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.

- 2,40 m mínimo para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros,

instalaciones, etc.), admitiéndose para zonas bajo jácenas o conductos de instalaciones 2,20 m.

#### **Artículo 124.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima**

1. Por encima de la altura máxima de la edificación, medida según se establece en el artículo 121 de ésta normativa, o sobre la planta ático en los supuestos que esta esté autorizada, se permite la construcción de:

- Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 45 %, y hasta una altura máxima de 4,50 metros en la cumbre, medida desde la altura máxima del edificio.

- Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 4,5 m contados desde la altura máxima del edificio, retranqueados 3 metros como mínimo de la línea de fachada y con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>.

- Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,50 metros por encima de la altura de cornisa del edificio, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

- Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbre del edificio y estarán retranqueados 3 metros mínimo de la línea de fachada. Estos, con la excepción de los indicados en el punto 2 de este artículo, no podrán ser visibles desde la vía pública.

Los planos que definen la cubierta inclinada constituyen, en cualquier caso, la envolvente máxima de las construcciones sobre cubierta. No se permite ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima que sobresalga de esta envolvente, excepto las contenidas en el punto 2 de éste artículo

2. Por encima de la altura de cumbre se permiten:

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.

- Paneles de captación de energía solar.

- Antenas de telecomunicación, radio y televisión según normativa municipal.

#### **Artículo 125.- Planta semisótano**

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

#### **Artículo 126.- Planta sótano**

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

#### **Artículo 127.- Condiciones para los sótanos y semisótanos**

Deberán iluminación y tener ventilación suficiente.

- La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m.,

medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m. a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.

- Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

#### **Artículo 128.- Planta baja**

Es aquella planta cuyo piso está situado en más de un 60 % de su longitud de fachada dentro de unos límites de 1,00 m. por encima ó 0,80m. por debajo de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

#### **Artículo 129.- Entreplanta**

Se define como planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

Con carácter general se prohíben las entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas dentro de la altura libre de las plantas bajas, siempre que se ajusten a las condiciones siguientes:

a) La superficie útil de la entreplanta no superará el 25% de la planta baja del local a que se añada, y estará separada 3 metros de la línea de fachada. Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar.

b) Las entreplantas permitidas en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda.

#### **Artículo 130.- Planta piso**

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja.

La altura libre de la planta piso no puede ser inferior a 2,50 metros medidos entre suelo y techo acabados, excepto en pasillos y aseos que será de 2,40 metros.

#### **Artículo 131.- Ático: definición**

Planta última adicional de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y cumpla las siguientes condiciones:

- Su fachada se encuentra retranqueada de los planos de la fachada exterior de la planta inmediatamente inferior del edificio, un mínimo de 3 metros.

- Su volumen queda bajo la envolvente de un plano inclinado de 45 grados, que forma intersección con el plano vertical de la fachada de la planta baja, a la altura de la cara superior del forjado que sustenta el suelo de la planta ático.

#### **Artículo 132.- Aprovechamiento bajo cubierta**

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

Se autorizarán cuando estén destinados a depósitos, trasteros, buhardillas u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).

En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

#### **Artículo 133.- Edificabilidad. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad**

1. Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie neta de la parcela.

2. La edificabilidad se puede definir por la aplicación de un determinado coeficiente de edificabilidad, que expresa cuantitativamente dicha relación entre superficie edificable y parcela neta, o por la aplicación de las condiciones de posición, ocupación y altura que establezcan las normas zonales correspondientes.

3. Cuando para una determinada zona se expliciten ambos parámetros, la edificabilidad que se aplique será la menor de las dos.

#### **Artículo 134.- Medición de la edificabilidad**

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:

- Los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

- Los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, trasteros vinculados en la división horizontal del edificio a viviendas o almacenes vinculados igualmente a locales de planta baja, etc.

- Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.

- Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable (1,50 m), incluso cuando estén destinados a trasteros.

- Los porches cubiertos computarán al 50%.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

- Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.

- Las terrazas descubiertas.

- Pérgolas.

#### **Artículo 135.- Superficie útil y construida**

1.- Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.

2.- La superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo siguiente:

- Cuando este ubicada por encima de la rasante, con los criterios establecidos en el Artículo anterior para la medición de la edificabilidad.

- Cuando se trate de sótanos o semisótanos, se computará en cada una de las plantas, la superficie confinada por la cara exterior de los muros o cerramientos.

#### **Artículo 136.- Superficie máxima edificable**

Es la resultante de la suma de la superficie que se puede construir de todas las plantas que componen la edificación. Viene expresada en metros cuadrados. Se computará conforme a lo establecido en el Artículo anterior para el cálculo de la superficie construida.

#### **Artículo 137.- Ocupación**

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

a) Superficie ocupada: superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento.

b) Coeficiente de ocupación: es la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor. Viene expresado en tanto por ciento.

#### **Artículo 138.- Fondo edificado o edificable**

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de la alineación de fachada definida en el PGMO, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes a los viales de acceso.

#### **Artículo 139.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada**

##### Definiciones

Se diferencian: Cuerpos de la edificación cerrados y miradores; terrazas y balcones; cornisas y aleros; marquesinas y toldos.

1. Cuerpo volado cerrado es el saliente, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

2. Mirador es el cuerpo volado, cerrado y habitable, en cuyas paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

3. Terraza es el espacio no cerrado, cubierto o descubierto, entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado y de profundidad superior a 60 cm.

4. Balcón es el saliente constituido por un suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, cuya profundidad máxima es de 60 cm.

5. Cornisa es el saliente generalmente ornamental con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio o de realce horizontal a diferentes alturas.

6. Aleros son las partes voladas o cornisas a la altura de la cubierta que sirven de ornamento y para desviar las aguas de lluvia.

7. Marquesina es un elemento rígido volado, de carácter no transitable, para ornato o protección de las inclemencias.

8. Toldo es un elemento flexible y móvil, para protección de las inclemencias.

Con carácter general:

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,60 m. libres sobre el nivel de la acera.

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

- Todo cuerpo o elemento saliente deberá retranquearse 0,20 m. del encintado de la acera.

- La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.

Cuerpos de edificación cerrados

- Se prohíben cuerpos salientes cerrados en calles de ancho oficial menor de 4,00 m.

- Se permiten en calles de ancho igual o mayor de 4,00 m. de forma que el saliente medido desde la línea de fachada no sea mayor de la décima parte del ancho de calle, con un máximo de 1,00 m. Los cuerpos de edificación cerrados, podrán extenderse en un máximo de 50% de la longitud de fachada.

Cuerpos de edificación abiertos: terrazas y balcones

- Se permiten los balcones y terrazas salientes solamente en calles cuyo ancho oficial sea mayor de 4,00 m., y de forma que el saliente medido desde la línea de fachada no sea mayor de la décima parte del ancho de calle, con un máximo de 0,60 m en la ordenanza nº 1 de Casco Antiguo y de 1,00 m en las restantes ordenanzas.

- Los balcones y terrazas salientes, podrán extenderse en toda la longitud de fachada, con la excepción del retranqueo a linderos o medianerías.

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

Cornisas, aleros, marquesinas y toldos

- El saliente máximo de cornisas, aleros, marquesinas y toldos se regula en función de la anchura de la calle, medido desde la línea de fachada, de la siguiente forma:

- Para calles menores de 4 metros, el 10 % del ancho de la calle

- Para calles entre 4 m. y menores de 10 m., 0,40 m.

- Para calles a partir de 10 m., 0,80 m.

- En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.

- Los aleros y cornisas podrán extenderse en toda la longitud de fachada.

- Se podrá permitir la instalación de toldos en planta baja, siempre que queden a una distancia superior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera.

- Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

#### **Artículo 140.- Construcciones auxiliares**

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 5 m.

#### **Artículo 141.- Patios**

Patio de manzana

Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de luces.

Patio de luces

Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

1.- Los patios de luces pueden ser: interiores y abiertos a fachada:

a) Son patios de luces interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o viales.

b) Son patios de luces abiertos a fachada los que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales. En este caso, el tratamiento de los planos verticales de edificación ha de ser el mismo que el de las fachadas exteriores. La profundidad del mismo, podrá ser la mitad de la exigible.

2.- El régimen de copropiedad de los patios de luces deberá contener las estipulaciones precisas que garanticen el cumplimiento de las normas urbanísticas. Las condiciones del régimen de copropiedad que afecten a los aspectos urbanísticos serán acordadas por el Ayuntamiento y deberán ser incorporadas en los correspondientes títulos, documentos, y escrituras por los copropietarios. Cualesquiera otros derechos reales, servidumbres o afecciones de la propiedad que precisen del cumplimiento de condiciones urbanísticas habrán de ser garantizadas por los interesados en la forma señalada en los párrafos anteriores.

3.- Las luces rectas en todos los patios de luces no pueden ser nunca inferiores a 3 metros.

4.- El pavimento del patio de luces estará como máximo a 90 cm por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite.

5.- En obras de reforma y rehabilitación, podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.

#### Dimensiones de los patios

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H.

- En patios interiores se debe poder inscribir un círculo de diámetro un tercio de la altura ( $1/3 H$ ) y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a un noveno del cuadrado de la altura ( $H^2/9$ ). Se fija un mínimo de tres metros (3 m) para luces rectas y diámetro inscrito y de nueve metros cuadrados (9 m<sup>2</sup>) para la superficie.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto no será inferior a un sexto ( $1/6$ ) de la altura, con un mínimo de 3 metros.

- La profundidad del patio abierto, medida perpendicular al plano de fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.

- No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

#### Patios cubiertos

No se permiten los patios de luces cubiertos.

#### Artículo 142.- Chimeneas de ventilación

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a 1 m<sup>2</sup>.

- Todo conducto de humos de los locales comerciales, habrá de levantarse como mínimo 3 metros por encima de la edificación más alta existente en un radio de 20 m. y a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto que tengan las

construcciones cercanas a distancia comprendida entre 20 y 50 metros.

- No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.

- En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada local o 250 m<sup>2</sup> o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

- La ventilación de locales, garajes, cuartos de calderas e instalaciones será independiente de cualquier otra ventilación perteneciente a viviendas.

#### Artículo 143.- Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

#### Artículo 144.- Aparatos de aire acondicionado

- En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado no modificarán la composición de fachada.

- En edificios de nueva construcción los compresores se situarán siempre en las azoteas.

- Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

- Deberán respetar los niveles de ruido al exterior, interior de viviendas y patios de luces establecidos en el Decreto 48/1998 de ruidos, siendo necesaria la obtención previa de licencia para su instalación, salvo en edificios de nueva construcción en que se considera la licencia implícita en la de obras..

#### Artículo 145.- Vestíbulos

Los vestíbulos de los edificios de uso público y de vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones:

- Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal o ascensor. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de ancho.

- La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m. En todo cambio de dirección y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

- En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida y ancianos, bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

- 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, debiendo cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

#### **Artículo 146.- Escaleras**

- El ancho mínimo de la escalera será de 1 m. en viviendas unifamiliares y colectivas y 1,20 m. en edificios de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la Normativa de Accesibilidad, Normativa de Protección Contra Incendios y demás Normativa Sectorial vigente que les sea de aplicación.

- En viviendas colectivas no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

- El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro.

- La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,50 metros, excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 metros.

- En las edificaciones de hasta tres plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios en el techo.

En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con huecos de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta.

#### **Artículo 147.- Ascensores**

En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea mayor de tres plantas o de 9 metros medidos desde la rasante hasta el pavimento de la última planta habitable o cuando haya más de 6 viviendas en altura asociadas a una misma escalera, será obligatorio instalar, al menos un ascensor, que permita a su vez comunicar cada una de las viviendas con el exterior y con las zonas comunes del edificio.

En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea mayor de dos plantas o de 6 metros medidos desde la rasante hasta el pavimento de la última planta habitable, e inferior a la definida en el apartado anterior, será obligatorio disponer las especificaciones necesarias para la fácil instalación de un ascensor. Cuando, por imperativos técnicos u otros condicionantes, la solución adoptada hubiere de ser distinta de la previsión de un hueco suficiente, destinado exclusivamente a dicha instalación, aquélla deberá quedar plenamente justificada. Se admitirá, como alternativa a la previsión de instalación de un ascensor, toda disposición que permita la instalación directa de otros mecanismos elevadores, como salvaescaleras u otros, debiendo justificar detalladamente su idoneidad.

#### **Artículo 148.- Rampas**

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 8 %. Se admitirá hasta un 10 % de pendiente en tramos de longitud menor a 10 m., pudiendo aumentar la pendiente hasta el límite máximo de 12 % en tramos de longitud menor de 3 m. Cada 10 m. de desarrollo horizontal, o menos si la pendiente es mayor del 8 % así como en ambos extremos de la rampa, se dispondrán tramos horizontales de descanso de 1,50 m. de longitud y anchura mínimas.

#### **Artículo 149.- Previsión de acceso a locales en planta baja**

Los locales en planta baja de nuevas edificaciones, aun cuando no tengan un uso definido, habrán de diseñarse de forma que los elementos estructurales, tanto de cimentación, como forjado de techo de sótano, no limiten o condicionen la accesibilidad a los mismos. Para ello cada local será accesible al menos en el 50% de la longitud de su fachada, y con un mínimo de 2 metros

Se entenderá que no limitan o condicionan la accesibilidad cuando, se verifique alguna de las siguientes condiciones:

a) La cimentación, o la cara superior del forjado de techo de sótano se establecen a un nivel no superior a la rasante de la acera.

b) Cuando la cara superior del forjado de sótano o semisótano se sobreeleve de la rasante, o cuando haya desnivel entre los distintos puntos de la fachada, el forjado se escalonará, o se hará inclinado en un franja paralela a la fachada, de manera que permita la ejecución de rampas de acceso al local sin invadir la vía pública, y cumpliendo las condiciones del Art. 142

#### **Artículo 150.- Supresión de barreras arquitectónicas**

En todos los casos en que así esté establecido será de aplicación la Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.

#### **Artículo 151.- Protecciones**

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones, de altura medida desde el piso o desde la vertical de la arista exterior de la huella en caso de escaleras, no inferior a 0,95 metros, siendo la separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos aquella que deje libre una dimensión máxima de 12 cm.

#### **Artículo 152.- Cerramientos de parcela**

En las zonas de manzana cerrada y/o entre medianeras, los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica y de 2 metros de altura, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada.

En el resto de las zonas, los cerramientos estarán formados por un antepecho ciego, con una altura máxima de 1,20 m por encima del cual se deberán alternar partes ciegas y diáfanas, hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

**Artículo 153.- Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano**

En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería y adecuado tratamiento de fachada, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública. La altura máxima será de 2,20 m, medida desde la vía pública para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras, debiendo solucionar el desagüe del mismo que en ningún caso deberá afectar a terceros.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 40 cm las alturas anteriores.

Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

Los locales deberán quedar cerrados y definidos en proyecto y recibir el adecuado tratamiento de fachada.

**Artículo 154.- Medianeras y paramentos al descubierto**

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas, aunque se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos.

Quedan prohibidos los rótulos o elementos publicitarios sobre las medianerías vistas.

**Artículo 155.- Trasteros**

1. Los trasteros en cubierta aparecerán en número no superior al de viviendas y locales del edificio, a razón de uno por vivienda o local, de los que constituirán elemento inseparable.

2. La superficie útil por trastero no superará los 10 m<sup>2</sup>, entendida ésta la que tiene una altura libre mínima de 1,50 m.

3. Si la cubierta del edificio es inclinada, los trasteros se situarán bajo la misma. Si es plana, la altura no podrá exceder de 2,50 m sobre la rasante del último forjado, y quedarán inscritos en la envolvente

volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del forjado subyacente que los sustenta en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40%.

4. El acceso a los trasteros en edificios de vivienda colectiva se hará desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

**CAPÍTULO II**

**Suelo Urbano**

*Sección Primera*  
*Normas Generales*

**Artículo 156.- Parámetros mínimos de Parcela**

A continuación y de modo general se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones y segregaciones; sin perjuicio de la regulación específica que pueda establecerse para cada zona.

ANCHO DE CALLE (m)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	FACHADA (m)	FONDO (m)	DIÁMETRO INSCRITO (m)
Menor de 7	80	6	8	5
7 a 10	110	7	9	6
Mayor de 10	140	8	10	7

**Artículo 157.- Zonificación**

1. Uso Residencial característico:

a) Ordenanza 1. Denominada Residencial Casco Antiguo. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

b) Ordenanza 2. Denominada Residencial Intensiva. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

a) Ordenanza 3. Denominada residencial extensiva. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

b) Ordenanza 4. Residencial en Transición. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

e) Ordenanza 5. Denominada Residencial Urbano Especial <<Carretera del Canal>> y <<Campo San Juan>>. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

a) Ordenanza 6. Denominada Residencial Núcleo Rural. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

b) Ordenanza 7. Denominada Rehabilitación de Cortijos Tradicionales.

2. Uso Económico- Industrial característico

a) Ordenanza 8. Denominada Industria Común. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

*Sección Segunda*

*Ordenanza 1. Residencial Casco Antiguo*

**Artículo 158.- Descripción y delimitación**

Es la zona que comprende el casco antiguo, histórico y tradicional, según la delimitación que se contempla en los correspondientes planos del PGMO.

**Artículo 159.- Tipología edificatoria**

Se encuentra consolidado con edificaciones entre medianeras, de una a tres plantas, más, en algunos casos, cámaras o planta bajo cubierta abuhardillada.

**Artículo 160.- Uso característico**

El uso característico dominante es RESIDENCIAL, comprendiendo especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva

**Artículo 161.- Usos compatibles**

A) Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:
  - Residencial especial
2. ECONÓMICO INDUSTRIAL:
  - Talleres domésticos
3. SERVICIOS:
  - Comerciales.
  - Oficinas y servicios profesionales.
  - Restauración.
  - Hospedaje.
  - Turismo rural y de naturaleza
4. EQUIPAMIENTOS:

Se permite cualquier equipamiento de carácter público con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

**Artículo 162.- Usos prohibidos**

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

**Artículo 163.- Parámetros mínimos de Parcela**

La superficie mínima de parcela edificable es de 80 m<sup>2</sup>. Con una fachada mínima de 6 m. Se prohíbe la

parcelación o subdivisión de los solares resultantes de la demolición de edificios.

**Artículo 164.- Ocupación máxima y mínima**

La ocupación será de 100% del solar, salvo las zonas traseras que pudieran establecerse para patios de luces.

**Artículo 165.- Retranqueos**

No se permiten los retranqueos.

**Artículo 166.- Profundidad máxima edificable**

En solares actualmente edificados se autoriza mantener la profundidad edificada sin aumento de volumen existente.

En solares no edificados o insuficientemente edificados la profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 138, se establece en quince (15) metros en plantas altas.

En planta baja y sótano, podrá edificarse todo el solar.

**Artículo 167.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas**

En solares actualmente edificados se autoriza la misma altura y número de plantas existentes sin aumento de volumen existente.

Ancho de la calle	Número máximo de plantas	Altura máxima de cornisa(m)
Menor de 4 m	2	6,00
Mayor o igual de 4 m	3	9,00

**Artículo 168.- Cuerpos volados**

Se prohíben los vuelos total o parcialmente cerrados de obra de fábrica. Se autorizan balcones y terrazas sin obras de fábrica en calles de anchura superior a 4,00 m con un máximo de 0,60 m y en función al ancho de calle 1/10.

Se autorizan miradores en las mismas condiciones que los balcones cuando respondan al criterio tradicional de acristalar el balcón.

El grueso de los forjados o losas de voladizos no será superior a 0,15 m.

Se prohíben las marquesinas de cualquier tipo.

**Artículo 169.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros**

No se autoriza una planta adicional ó ático, quedando prohibido los mismos.

Quedan prohibidas las entreplantas.

Los trasteros en cubierta, solo serán autorizados, cuando queden integrados en el faldón de la cubierta inclinada y se ajusten en lo demás a los requisitos del artículo 155.

**Artículo 169.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros**

No se autoriza una planta adicional ó ático, quedando prohibido los mismos.

Quedan prohibidas las entreplantas.

Los trasteros en cubierta, solo serán autorizados, cuando queden integrados en el faldón de la cubierta inclinada y se ajusten en lo demás a los requisitos del artículo 155.

### **Artículo 170.- Ordenanza Estética**

#### **1.- GENERALIDADES**

El fomento y defensa del Casco Histórico corresponde al Ayuntamiento mediante la aplicación de estas Ordenanzas, con las limitaciones en su caso, que fija el artículo 20.4 de la Ley del Patrimonio Histórico para los inmuebles declarados Monumentos y su entorno.

El Ayuntamiento, y —en el caso que procede por aplicación de la Ley del Patrimonio Histórico— la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma, como Administración competente, podrán acordar la aplicación de esta Ordenanza Estética a cualquier edificación ya existente que esté en contradicción notoria con ellas.

**Entorno urbano.-** Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de un edificio de nueva planta, se procederá a llevar a cabo un análisis de la edificación del entorno con el siguiente contenido:

Memoria descriptiva de las edificaciones existentes contemplando los siguientes aspectos:

- Época en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto en cada una de dichas edificaciones, en su caso.

- Características de las fachadas en cuanto a su ancho, frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos y materiales.

El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno, en la función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que a continuación se exponen.

#### **2.- FACHADAS**

En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de las fachadas y de la arquitectura tradicional del Casco Histórico, así como su integración en su entorno próximo.

En el caso de actuación unitaria sobre más de una parcela, se deberá establecer el ritmo, la secuencia de los volúmenes, composición de vanos y macizos, altura y proporciones de huecos de la nueva edificación de forma que reproduzca la estructura parcelaria originaria. La línea de cornisa resultante deberá escalonarse, siguiendo el mismo ritmo de fragmentación de la fachada.

#### **Reformas**

La reforma y tratamiento de fachadas, portadas y locales comerciales obedecerá a criterios relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente.

Se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma.

#### **Huecos**

No se permitirá, el rasgado horizontal de huecos de fachada para aumentar los existentes, en plantas altas, salvo en casos excepcionales perfectamente justificados por razones de salubridad o mejora de la composición general del edificio.

No se permitirá el rasgado vertical de huecos de fachada convirtiendo ventanas en puertas, a excepción de los casos en que no fuera posible otro acceso y no se afectara negativamente al orden compositivo de la fachada.

La composición general de la fachada del edificio, respecto a la proporción hueco/muro, se basará en su integración con las edificaciones más emblemáticas del entorno, bien por adecuación, bien por contraste. Para ello, se tendrán en cuenta los siguientes criterios.

- Como regla general, se tendrá en cuenta la adecuación con las edificaciones del entorno.

- Se primarán los macizos sobre los huecos; los huecos tendrán predominantemente composición vertical.

- En los casos de adecuación por contraste, la comisión municipal de gobierno, podrá someter su aprobación a los previos informes que estime oportuno solicitar.

A partir de la planta baja, los ventanales se iniciarán a la altura del forjado correspondiente, con objeto de adecuarse a las características de la arquitectura tradicional.

Excepcionalmente se permiten huecos que no cumplan con el apartado anterior si las características del diseño lo justifican. Se limitarán en cualquier caso a elementos particulares dentro de la composición de fachada, como galerías corridas superiores, etc. sin desvirtuar en ningún caso el carácter dominante de los huecos rasgados, que han de constituir el elemento predominante de la edificación.

#### **Plantas bajas**

Las plantas bajas se consideran parte inseparable del conjunto del edificio, tanto en su composición como en los materiales; su cerramiento, definición de huecos y acabados de fachadas vendrán definidos en el proyecto de edificación.

#### **Locales comerciales**

Las plantas bajas destinadas a locales comerciales tendrán una composición de huecos y macizos adaptada a la arquitectura tradicional, con una proporción de macizos igual o superior a dos tercios de la longitud de huecos.

#### **Rótulos y anuncios**

En obras de reforma, los rótulos y anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja, salvo que estén expresamente recogidos y autorizados en un proyecto de actuación global sobre el inmueble.

En obras de nueva planta, no se permitirá el tratamiento con rótulos y anuncios comerciales o publicitarios más que en la planta baja, salvo que su integración en el edificio estuviera previsto en el proyecto original de edificación.

Se prohíben los rótulos luminosos.

Escaparates y marquesinas

No se permitirán escaparates sobrepuestos ni marquesinas añadidas en los edificios existentes.

Balcones y cornisas

Se prohíbe la formación de balcones, cornisas y aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones no adecuadas a las características de la arquitectura tradicional.

Se prohíbe, asimismo, el cerramiento de antepechos de balcones con obra de fábrica.

Se recomienda la formación del piso de balcones mediante estructuras complementarias, del tipo soluciones en ménsula, uso de cerrajería, etc.

Se prohíben los balcones corridos que afecten a más de un hueco aislado, con excepciones puntuales, en los que se permitirá la afección de dos o más huecos continuos siempre y cuando queden justificados por la arquitectura tradicional existente en el entorno, o la solución compositiva del conjunto de la fachada.

Elementos ornamentales

La reforma de elementos arquitectónicos de fachada, como paramentos, cornisas, impostas, pilastras, mochetas, etc. se justificará siempre en función de la coherencia de la composición global de la fachada, así como del diseño del propio elemento individualizado.

Queda prohibida la imitación de elementos ornamentales, representativos de la arquitectura tradicional monumental (esculturas, escudos de armas, etc). Estos elementos podrán incorporarse a las nuevas construcciones siempre que se trate de elementos a conservar.

Se tolera, la incorporación moderada de detalles de construcción y decoración tradicionales de la arquitectura doméstica (recercados, impostas, pilastras, etc.) o la interpretación de los mismos con un enfoque historicista.

Queda prohibido el nuevo tendido de cables de cualquier tipo directamente por las fachadas de los edificios.

En aquellas reformas o rehabilitaciones que afecten a la fachada, se preverá, una canalización (bajo cornisa, alero, etc) para el tendido de cables, que habrá de integrarse en la composición de la fachada.

Los proyectos de salvaguarda que incluyan actuaciones en la fachada contemplarán la supresión de los tendidos existentes, bien por el empotramiento de éstos, bien por su soterramiento, de acuerdo con las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

Los proyectos de obra nueva contemplarán, asimismo, soluciones para evitar el tendido de las distintas redes de instalaciones por la futura fachada, bien disponiendo tubos empotrados en la fachada, bien ejecutando una galería o disponiendo tubos enterrados bajo la acera, de acuerdo con las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

### 3.- CUBIERTAS

Quedan prohibidas las azoteas. La cubierta será inclinada con una pendiente no superior al 50%

El tejado llevará cornisa y alero. La cornisa deberá volverse al llegar a la medianería, salvo que coincida en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrá componerse con ésta.

Los casetones de escaleras y ascensores se incluirán en la solución global de la cubierta del edificio.

Queda prohibido el tendido de cables de cualquier tipo sobre las cubiertas de los edificios.

### 4.- MEDIANERÍAS Y PATIOS

Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos autorizados que sobresalgan de la altura permitida deberán ser tratados con la misma calidad de materiales, colores y acabados que las fachadas, quedando integrados en el diseño y composición del edificio.

Los patios de servicio que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por celosías, cubiertas o cualquier otro medio, integrados en el diseño y composición del edificio, que impidan la visibilidad y permitan la ventilación.

### 5.- MATERIALES

En el empleo de los materiales se deberán tener en cuenta la entonación general del ambiente y las texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Se seguirá un criterio unitario, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

Se prohíbe la imitación de materiales como granito, acabados, elementos ornamentales, falsos chapados, etc. por no constituir aportación de creatividad arquitectónica y desvirtuar la edificación genuina del entorno.

Fachadas

Se recomienda la utilización de revocos de tipo pétreo

Se prohíbe la utilización de textura pulida o brillante.

Se prohíbe la utilización de texturas muy rugosas, del tipo tirolesa, piedra proyectada, etc.

El uso de revestimientos de tipo cerámico se restringirá a motivos decorativos, prohibiéndose su empleo como revestimiento superficial.

Cubiertas

El acabado se realizará con materiales según la práctica tradicional. Se prohíbe el fibrocemento, aluminio,

plástico y demás materiales que desentonen con el conjunto.

Se permite la incorporación de nuevos materiales siempre y cuando se garantice su adecuada integración en lo que a textura, formato y color se refiere.

#### Carpintería

Se dará especial importancia al diseño de la carpintería exterior de huecos y miradores, justificando que sus particiones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno.

Se permite una amplia gama de materiales, como madera, hierro, aluminio termolacado o PVC, siempre que vayan pintados de forma acorde con el entorno.

Se permite, asimismo, la madera vista, siempre y cuando quede en su color natural, quedando prohibido su tratamiento mediante nogalinas u otros productos que pretendan su envejecimiento, por los desafortunados resultados obtenidos.

En edificios catalogados se restaurará la carpintería existente, con las sustituciones imprescindibles. Para nuevos elementos se recomienda preferentemente el uso de carpinterías de madera.

Queda prohibido el aluminio anodizado en su color o en bronce.

#### Cerrajería

Se resolverán con cerrajería los antepechos de balcones y vuelos abiertos.

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno. Tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad, acordes con las tipologías tradicionales.

#### 6.- COLORES

Se permite y recomienda una amplia variedad cromática para los distintos edificios, como expresión de la individualidad del usuario, manteniendo sin embargo el criterio de máxima simplicidad para cada uno de los mismos.

Se permitirán los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura doméstica. Se prohíben los colores negro y gris en cubierta.

#### Carta de colores

El Ayuntamiento podrá elaborar y adoptar una carta de colores, con carácter vinculante, para su utilización en el ámbito de este Casco Histórico.

#### Prohibición expresa

Se prohíben expresamente las construcciones, o instalaciones que no sean inmuebles, tales como cabinas y refugios de madera, caravanas, *móvil homes*, instalaciones portátiles, con independencia de que tengan algunos elementos inmuebles como cimentación de la base donde se instalan etc.

### Sección Tercera

#### Ordenanza 2. Residencial Intensiva

##### Artículo 171.- Descripción y delimitación

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación de Moratalla y pedanías, del PGM, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

##### Artículo 172.- Tipología edificatoria

Manzana cerrada densa, con edificación entre medianeras.

##### Artículo 173.- Uso característico

El uso característico dominante es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

###### 1. RESIDENCIAL:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva

##### Artículo 174.- Usos compatibles

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

###### 1. RESIDENCIAL:

- Residencial especial

###### 2. SERVICIOS:

- Comerciales.
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Hospedaje
- Turismo rural y de naturaleza
- Espectáculos y Ocio

###### 1. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Talleres domésticos

###### 4.EQUIPAMIENTOS:

###### A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

###### B) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Religioso

**5. ESPACIOS LIBRES:**

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

**6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:**

- Aparcamientos y garajes

**7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:**

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

**Artículo 175.- Usos prohibidos**

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en el ámbito, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas que se acuerden por el Ayuntamiento.

**Artículo 176.- Parámetros mínimos de Parcela**

La superficie mínima de parcela edificable es de 80 m<sup>2</sup>. La fachada mínima es de 6 m.

**Artículo 177.- Ocupación máxima y mínima**

La ocupación será de 100% del solar, sin perjuicio de las zonas traseras que pudieran establecerse para patios de luces, y sin perjuicio de los retranqueos obligatorios establecidos, o los voluntarios que puedan autorizarse según el Artículo siguiente.

**Artículo 178.- Retranqueos**

1. Quedan prohibidos los retranqueos, con la excepción señalada en el apartado siguiente.

2. Se podrán autorizar retranqueos, propuestos por la propiedad, a la fachada exterior, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

- Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.

- Habrá de realizarse el adecuado tratamiento de fachada y de las medianeras que queden vistas.

- Deberá de construirse en la alineación oficial, una falsa fachada, de una altura superior a 2,00 metros e inferior a 3,60 metros, con el tratamiento estético que el presente Plan establece para las fachadas.

No obstante, el Ayuntamiento denegará los retranqueos propuestos por la propiedad, por razones de imagen urbana, o cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206).

**Artículo 179.- Profundidad máxima edificable**

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 138, se establece en quince (15) metros en plantas altas.

En planta baja y sótano, podrá edificarse todo el solar.

Cuando haya retranqueos a la alineación exterior el fondo máximo edificable se considerará trasladado dentro de la misma parcela, en igual medida que la fachada de la edificación, y hasta un máximo de cuatro (4) metros.

**Artículo 180.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas**

La altura máxima de cornisa en el núcleo urbano de Moratalla estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con siguiente tabla:

Ancho de calles	Altura máxima	Número de plantas
Menor o igual a 6 m	7 m	2
Mayor de 6 m y menor o igual de 9 m	10 m	3
Mayor de 9 m y menor o igual de 12 m	10 m + 3 m	3 + Ático

La altura máxima de cornisa en el núcleo urbano de las pedanías según los planos de ordenación estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con siguiente tabla:

Ancho de calles	Altura máxima	Número de plantas
Menor o igual a 9 m	7 m	2
Mayor de 9 m	10 m	3

Se permitirá además una planta adicional abuhardillada al modo de las cámaras tradicionales en las pedanías.

**Artículo 181.- Cuerpos volados**

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 139 de las Normas de Edificación.

**Artículo 182.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros**

Se autoriza una planta adicional ó ático, en las calles de anchura mayor de 9 m. En el caso de construir el ático, en las calles de anchura mayor de 12 m, el número máximo de plantas será de 3 más el ático; no pudiéndose construir 4 plantas más ático.

Podrán autorizarse entreplantas cuando se ajusten a lo establecido en el Artículo 129.

Los trasteros en cubierta, serán autorizados, con los requisitos que se establecen en el Artículo 155 de las normas de edificación.

**Artículo 183.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas**

La configuración general del edificio será normalmente de fábrica y concepción arquitectónica.

Quedan prohibidos, los cerramientos de plástico, chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio.

Quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, chapa metálica, y/o de fibrocemento.

Los locales de planta baja tendrá cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

#### Prohibición expresa

Se prohíben expresamente las construcciones, o instalaciones que no sean inmuebles, tales como cabinas y refugios de madera, caravanas, *móvil homes*, instalaciones portátiles, con independencia de que tengan algunos elementos inmuebles como cimentación de la base donde se instalan etc.

### Sección Cuarta

#### Ordenanza 3. Residencial extensiva

##### Artículo 184.- Descripción y delimitación

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

##### Artículo 185.- Tipología edificatoria

Manzana cerrada densa, con edificación entre medianeras y edificación exenta.

##### Artículo 186.- Uso característico

El uso característico dominante es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

##### 1. RESIDENCIAL:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva

##### Artículo 187.- Usos compatibles

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

##### 1. RESIDENCIAL:

- Residencial especial

##### 2. SERVICIOS:

- Comerciales.
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Hospedaje
- Turismo rural y de naturaleza
- Espectáculos y Ocio

##### 3. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Talleres domésticos

#### 4. EQUIPAMIENTOS:

##### A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

##### B) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Religioso

#### 5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

#### 6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes

#### 7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

##### Artículo 188.- Usos prohibidos

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en el ámbito, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas que se acuerden por el Ayuntamiento.

##### Artículo 189.- Parámetros mínimos de Parcela

La superficie mínima de parcela edificable es de 100 m<sup>2</sup>. La fachada mínima es de 6 m.

##### Artículo 190.- Ocupación máxima y mínima

La ocupación máxima y mínima será libre, de acuerdo con la tipología edificatoria elegida.

##### Artículo 191.- Retranqueos

- Se podrán autorizar retranqueos, propuestos por la propiedad, a la alineación oficial sin pérdida de la profundidad edificable máxima, cuando no se dejen medianerías al descubierto y quede posteriormente un patio, en todo el frente de fachada posterior de 3 m como mínimo.

No obstante, el Ayuntamiento denegará los retranqueos propuestos por la propiedad, por razones de imagen urbana, o cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206).

**Artículo 192.- Profundidad máxima edificable**

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 138, se establece en quince (15) metros en plantas altas.

En planta baja y sótano, podrá edificarse todo el solar.

**Artículo 193.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas**

La altura máxima de cornisa estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con siguiente tabla:

Ancho de calles	Altura máxima	Número de plantas
Menor a 9 m	7 m	2
Mayor o igual a 9 m	7 m + 3 m	2 + Ático

**Artículo 194.- Cuerpos volados**

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 139 de las Normas de Edificación.

**Artículo 195.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros**

Se autoriza una planta adicional ó ático, en las calles de anchura mayor o igual a 9 m.

Se prohíben las entreplantas.

Los trasteros en cubierta, serán autorizados, con los requisitos que se establecen en el Artículo 155 de las Normas de Edificación.

**Artículo 196.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas**

La configuración general del edificio será normalmente de fábrica y concepción arquitectónica.

Quedan prohibidos, los cerramientos de plástico, chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio.

Quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, chapa metálica, y/o de fibrocemento. Los locales de planta baja tendrán cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

Prohibición expresa

Se prohíben expresamente las construcciones, o instalaciones que no sean inmuebles, tales como cabinas y refugios de madera, caravanas, *móvil homes*, instalaciones portátiles, con independencia de que tengan algunos elementos inmuebles como cimentación de la base donde se instalan etc.

*Sección Quinta**Ordenanza 4. Residencial en Transición***Artículo 197.- Descripción y delimitación**

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos

otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

**Artículo 198.- Tipología edificatoria**

Edificación exenta. Vivienda unifamiliar aislada, pareada o conjuntos de viviendas en hilera.

**Artículo 199.- Uso característico**

El uso característico dominante es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

## 1. RESIDENCIAL:

- Vivienda unifamiliar

**Artículo 200.- Usos compatibles**

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

## 1. RESIDENCIAL:

- Residencial especial

## 2. SERVICIOS:

- Oficinas y servicios profesionales

## 3. EQUIPAMIENTOS:

A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

B) De titularidad privada

- Educativo

## 4. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

## 5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

**Artículo 201.- Usos prohibidos**

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en el ámbito, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas que se acuerden por el Ayuntamiento.

**Artículo 202.- Parámetros mínimos de Parcela**

La superficie mínima de parcela edificable es de 150 m<sup>2</sup>. La fachada mínima es de 10 m.

**Artículo 203.- Ocupación máxima y mínima**

La ocupación máxima es del 60% de la superficie de la parcela.

**Artículo 204.- Retranqueos**

Retranqueos obligatorios: a las alineaciones oficiales: 3 m. A los demás linderos: 2 m. Estos retranqueos se aplicarán a las viviendas unifamiliares aisladas o a los conjuntos de viviendas adosadas en hilera. Las distancias de retranqueos deberán ser respetadas por cualquier cuerpo de edificación, incluso voladizos.

**Artículo 205.- Profundidad máxima edificable**

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 138 de las Normas de Edificación, se establece en quince (15) metros en todas las plantas.

Artículo 206.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

El número máximo de plantas es de 2, con una altura máxima de cornisa de 8 m.

**Artículo 207.- Cuerpos volados**

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 139 de las Normas de Edificación.

**Artículo 208.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros**

No se autoriza una planta adicional ó ático.

Se prohíben las entreplantas.

Se prohíben los trasteros.

**Artículo 209.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas**

La configuración general del edificio será normalmente de fábrica y concepción arquitectónica.

Quedan prohibidos, los cerramientos de plástico, chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio. Quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, chapa metálica, y/o de fibrocemento. Los espacios no edificables visibles desde la vía pública deberán destinarse a jardinería.

*Sección Sexta*

*Ordenanza 5. Urbano Especial <<Carretera del Canal>>, <<Campo San Juan>> y <<Lenizar>>*

**Artículo 210.- Descripción y delimitación**

Se trata de una zona en franja, a lo largo del tramo de la carretera del Canal de la MCT y de diferentes tramos de carreteras y caminos del Campo de San Juan y Benizar, de acuerdo con lo señalado en los planos del PGMO. Dichas zonas clasificadas como Suelo Urbano Especial se desarrollarán mediante Plan Especial de Adecuación Urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 73 del TRLSRM.

**Artículo 211.- Condiciones Generales de Edificación. Tipología.**

Para los terrenos clasificados como suelo urbano especial se establecen las siguientes condiciones:

- Podrán edificarse las parcelas de terreno que den a camino tradicional o vía pública.

- La tipología de construcción que se autoriza es de edificación aislada.

**Artículo 212.- Uso característico**

El uso característico dominante es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar.

**Artículo 213.- Usos compatibles****1. SERVICIOS:**

- Comercial
- Oficinas y servicios profesionales.
- Restauración
- Turismo rural y de naturaleza

**2. EQUIPAMIENTOS:****A) De titularidad pública**

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

**B) De titularidad privada**

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Administrativo
- Mercados
- Religioso

**4. ESPACIOS LIBRES:**

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

**5. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:**

- Gasolineras
- Estaciones y Áreas de servicio
- Estaciones. Intercambiadores
- Áreas logísticas

**6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:**

Se permiten.

**Artículo 214.- Usos prohibidos**

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obs ante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en la zona, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas.

**Artículo 215.- Parámetros mínimos de Parcela**

A continuación se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones:

USO	SUPERFICIE MÍNIMA (m <sup>2</sup> )			
	PARCELA NETA DEDUCIDAS LAS CESIONES	FACHADA (m)	FONDO (m)	DIÁMETRO INSCRITO (m)
Residencial	500	15	25	14
Restantes usos autorizados	1.000	15	25	14

**Artículo 216.- Ocupación máxima y mínima**

La ocupación máxima será del 25% de la parcela para el uso residencial y del 60% para los restantes usos, y sin perjuicio de los retranqueos obligatorios establecidos, o los voluntarios que puedan autorizarse según el Artículo siguiente.

**Artículo 217.- Alineación, cesiones y retranqueos**

1. La alineación oficial se situará a 10 m de la arista exterior de la calzada más próxima medidos en la forma señalada en el artículo 10.1 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo que la aplicación de la legislación sectorial determine que la alineación oficial haya de situarse a más de 10 m.

2. Las construcciones habrán de retranquearse, como mínimo, 3 m a la alineación oficial determinada en la forma señalada en el apartado anterior y 3 m a los linderos laterales y trasero.

3. Los propietarios, como requisito previo para la concesión de la correspondiente licencia urbanística, habrán de ceder de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie comprendida entre la arista exterior de la calzada y la alineación oficial determinada en la forma señalada en el apartado 1 anterior. No habrá de realizarse la cesión, total o parcial, cuando de acuerdo con la aplicación de la legislación sectorial no proceda o no sea posible realizarla.

**Artículo 218.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas**

El número máximo de plantas autorizadas sobre rasante es de una (1), con excepción de los equipamientos públicos en los que el número de plantas será libre, de acuerdo con la finalidad del equipamiento y su programa de necesidades. La altura máxima de cornisa estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con la tabla del Artículo 121 de las Normas de Edificación.

Número máximo de plantas	Altura máxima de cornisa (m)
2	8,00

**Artículo 219.- Cuerpos volados**

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 139 de las Normas de Edificación.

**Artículo 220.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros**

No se autoriza una planta adicional ó ático, quedando prohibidos los mismos.

Quedan prohibidas las entreplantas y trasteros en cubierta.

**Artículo 221.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas**

Quedan prohibidos, los cerramientos de plástico, chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio.

Quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, chapa metálica, y/o de fibrocemento.

Los locales de planta baja tendrá cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

*Sección Séptima**Ordenanza 6. Residencial Núcleo Rural***Artículo 222.- Descripción y delimitación**

Abarca los ámbitos delimitados en los correspondientes planos de ordenación, del PGMO.

**Artículo 223.- Condiciones generales de edificación**

Para los terrenos clasificados como suelo urbano de núcleo rural se establecen las siguientes condiciones:

- Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento específico, en esta categoría de suelo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas en el plan general para este régimen, de acuerdo con lo indicado en el artículo 42 de la normativa del presente PGMO.

- Las nuevas edificaciones mantendrán y completarán la estructura viaria característica del núcleo en el que se ubiquen.

- Las nuevas edificaciones deberán respetar las características formales del núcleo.

- La altura máxima de las edificaciones destinadas a uso residencial será la correspondiente a los edificios tradicionales del núcleo. Se permitirán, en cualquier caso, edificaciones con una altura máxima de dos plantas, más una planta adicional abuhardillada al modo de las cámaras tradicionales de estos núcleos rurales.

**Artículo 224.- Tipología edificatoria**

- Manzana cerrada densa, con edificación entre medianeras.

- Edificación en hilera entre medianeras, con fachada a vial público.

- Edificación aislada.

**Artículo.- 225.- Uso característico**

El uso característico dominante es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva

#### **Artículo 226.- Usos compatibles**

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

##### 1. RESIDENCIAL:

- Residencial especial

##### 2. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Pequeños talleres y almacenes en general.
- Talleres domésticos

##### 3. SERVICIOS:

- Comerciales.
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Espectáculos y Ocio
- Hospedaje
- Turismo rural y de naturaleza

##### 4. EQUIPAMIENTOS:

###### A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

###### B) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Religioso

##### 5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

##### 6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes

##### 7.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

#### **Artículo 227.- Usos prohibidos**

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en la zona, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas.

#### **Artículo 228.- Parámetros mínimos de Parcela**

La superficie mínima de la parcela edificable es de 80 m<sup>2</sup>. La fachada mínima es de 6 m.

#### **Artículo 229.- Ocupación máxima y mínima**

La ocupación será libre.

#### **Artículo 230.- Retranqueos**

Serán libres

#### **Artículo 231.- Profundidad máxima edificable**

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 138 de las Normas de Edificación, se establece en quince (15) metros en plantas altas.

En planta baja y sótano, podrá edificarse todo el solar.

Cuando haya retranqueos voluntarios a la alineación exterior, el fondo máximo edificable, se considerará trasladado dentro de la misma parcela, en igual medida que la fachada de la edificación.

#### **Art. 232.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas**

El número máximo de plantas autorizadas sobre rasante es de dos (2). La altura máxima de cornisa estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con la tabla del Artículo 121 de las Normas de Edificación:

Número máximo de plantas	Altura máxima de cornisa(m)
2	8,00

Se permitirá además una planta adicional abuhardillada al modo de las cámaras tradicionales de estos núcleos rurales.

#### **Artículo 233.- Cuerpos volados**

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 139 de las Normas de Edificación.

#### **Artículo 234.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros**

Quedan prohibidos los áticos.

Quedan prohibidas las entreplantas.

Los trasteros en cubierta, solo serán autorizados, cuando queden integrados en el faldón de la cubierta inclinada y se ajusten en lo demás a los requisitos del artículo 155 de las Normas de Edificación.

#### **Art. 235.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas**

La configuración general del edificio será normalmente de fábrica y concepción arquitectónica.

Quedan prohibidos, los cerramientos de plástico, chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio.

Quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, chapa metálica, y/o de fibrocemento.

Los locales de planta baja tendrá cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

#### Sección Octava

#### Ordenanza 7. Industrial Común

#### Artículo 236.- Descripción y delimitación

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

#### Artículo 237.- Tipología edificatoria

Edificación entre medianeras o aislada, de acuerdo con la tipología ya consolidada en la zona.

#### Artículo 238.- Uso característico

El uso característico dominante es ECONÓMICO INDUSTRIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Instalaciones singulares. Siempre que no tengan un alta incidencia ambiental.
- Almacenes e industrias en general
- Pequeños talleres y almacenes de venta
- Talleres domésticos

Dada la posibilidad de tipología edificatoria adosada, cualquier uso, incluso perteneciente a los característicos, tendrá que justificar su implantación en función al Reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales.

#### Artículo 239.- Usos compatibles

##### A) USOS

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico dominante en el que se encuadran:

##### 1. RESIDENCIAL:

- Vivienda unifamiliar, al servicio de la industria o actividad económica. Cuando se justifique debidamente su necesidad o conveniencia.

##### 2. SERVICIOS:

- Comerciales
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Espectáculos y Ocio

##### 3. EQUIPAMIENTOS:

##### a) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

##### b) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo

- Sanitario
- Cultural
- Mercados
- Religioso

#### 4. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

#### 5. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Vías Públicas: Red arterial
- Vías Públicas: Calles
- Vías Públicas: Carril Bici
- Aparcamientos y garajes
- Gasolineras
- Estaciones y Áreas de servicio
- Estaciones. Intercambiadores
- Áreas logísticas

#### 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

#### B)CONDICIONES DE LOS USOS:

La vivienda unifamiliar, para que sea considerada un uso compatible deberá reunir las siguientes condiciones:

Que sea destinada al personal dependiente de industria o actividad implantada en el propio polígono industrial, y que preferentemente la vivienda se ubique en la misma parcela o colindante a la parcela de la actividad o industria a la que se asocia, y siempre con arreglo a las siguientes condiciones:

a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

- Acceso independiente de la industria.
- Ventilación directa de todos los locales víveros.
- Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad o fuente insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

c) La unidad «vivienda» debe constituir un sector de incendio respecto a la industria de su parcela y colindantes.

d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m<sup>2</sup> ni superior a 300 m<sup>2</sup>.

Las actividades del sector servicios, comerciales, restauración, espectáculos y ocio, oficinas y servicios profesionales, se establecerán en edificios singulares implantados en parcelas independientes; o bien estarán vinculadas e implantadas en la misma parcela de la industria a la que sirvan o de la que formen parte.

**Artículo 240.- Usos prohibidos**

Todos los no autorizados.

**Artículo 241.- Parámetros mínimos de Parcela**

A continuación se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones:

SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) MÍNIMA	FACHADA	FONDO	DIÁMETRO
	(m)	(m)	INSCRITO(m)
500	15	25	14

**Artículo 242.- Ocupación máxima y mínima**

La zona ocupable de la parcela con la edificación será cualquier punto de la misma, con la excepción de las limitaciones de los retranqueos obligatorios que habrán de respetarse en todos los casos.

La ocupación máxima de la parcela no podrá sobrepasar en ningún caso el 70% de la superficie de la parcela.

**Artículo 243.- Retranqueos****A) OBLIGATORIOS:**

- A alineaciones exteriores, (fachada de parcela) tres (3) metros.

- Al fondo de parcela y laterales libres: tres (3) metros.

**B) VOLUNTARIOS:**

Se podrán autorizar retranqueos voluntarios, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior.

No obstante, el ayuntamiento podrá denegar los retranqueos voluntarios, cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en el TRLSRM (Art. 203 a Art. 206), salvo que los retranqueos voluntarios y la edificación proyectada vengán justificados como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

**C) CONDICIONES COMUNES A LOS RETRANQUEOS:**

- Deberá concretarse su uso o usos. Se podrán destinar a aparcamientos, a zona de carga y de carga, a jardines y a elementos decorativos.

- Se prohíbe el uso de los retranqueos obligatorios como espacios de depósito de materiales.

- Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.

- Habrá de realizarse el adecuado tratamiento de fachada en las medianeras que queden vistas.

**Artículo 244.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas**

Como norma general el número de plantas será una (1), pudiéndose, ejecutar una segunda planta parcial o total.

La altura de cornisa, se relaciona con el número de plantas según la siguiente tabla:

N.º de plantas	Altura mínima (m)	Altura máxima (m)
1	3,60	8,00
2	8,00	11,00

No obstante la actividad podrá tener elementos que sobresalgan, por cuestiones técnicas justificadas atendiendo a las características de las mismas, de la altura máxima permitida

**Artículo 245.- Cuerpos volados**

Se permiten los cuerpos volados, siempre que no invadan las zonas de retranqueo obligatorio.

Sección Novena : Cortijos tradicionales

**Artículo 246.- Régimen excepcional para la rehabilitación de cortijos tradicionales.****Definición**

Se trata de los cortijos tradicionales y demás construcciones agropecuarias destinadas a uso residencial, de carácter y uso tradicional, con más de 30 años de antigüedad. Aplicándoseles las siguientes condiciones urbanísticas y de edificación:

**Tipología edificatoria**

Deberá respetarse la tipología del cortijo o construcción de uso residencial a rehabilitar. Habrán de emplearse materiales tradicionales. El proyecto técnico de rehabilitación habrá de incluir en su Memoria la justificación de estos extremos. Se permite la ampliación de la superficie construida y ocupación hasta un 50% de lo existente, siempre que no se supere la altura máxima de la edificación.

Son usos característicos el residencial y el agropecuario, así como el de turismo rural y de naturaleza.

**CAPÍTULO III****Equipamientos Comunitarios****Artículo 247.- Aplicación**

Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que, a los efectos, se representan en la documentación gráfica del PGMO y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

**Artículo 248.- Usos de equipamiento. Sustitución**

Los equipamientos tendrán como usos característicos los que aparecen relacionados en el cuadro de usos característicos. En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con excepción del uso residencial, que sólo podrá disponerse para la vivienda familiar de quién custodia la instalación o vivienda colectiva o residencia especial comunitaria destinada al personal de servicio.

**Artículo 249.- Condiciones de edificación**

1. En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines rotacionales previstos, con excepción del

uso residencial, que sólo podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o vivienda colectiva o residencia especial comunitaria destinada al personal de servicio.

2. Los usos existentes, si están situados en edificios que no tengan uso exclusivo de equipamiento, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentren.

3. Los usos que se localicen en edificios cuyo uso característico no sea el dotacional de equipamiento no podrán situarse por encima de plantas con uso de vivienda.

4. Si el equipamiento ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen en la normativa particular para los equipamientos.

5. En cualquier otro caso, la edificación se registrará por la ordenanza que le corresponda por su clasificación.

#### CAPÍTULO IV

##### Suelo Urbanizable Sectorizado

###### **Artículo 250.- Sectores delimitados**

Los sectores delimitados son los que figuran en la Memoria de Ordenación, con un aprovechamiento global de referencia para los de uso global residencial de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; y para los de uso global de referencia económico industrial de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El uso de turismo rural y de naturaleza es compatible con el uso global de referencia.

###### **Artículo 251.- Subdivisión de sectores**

El ámbito de cada sector podrá dividirse en dos o más sectores siempre que tengan una superficie superior a 2 Hectáreas y superior al 20 % de la total del sector original delimitado por el PGMO y dicha nueva delimitación mantenga la coherencia del modelo territorial y el principio de equidistribución de cargas y beneficios, así como la proporcionalidad de Sistemas Generales. El planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la propuesta para su aprobación, así como la justificación de la conveniencia de la división del sector y de la equidistribución de cargas y beneficios de los sectores resultantes, así como las fichas urbanísticas de cada sector que sustituirán a la del sector original. La delimitación de sectores, operada de esta forma podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del PGMO.

###### **Artículo 252.- Preordenación básica indicativa**

La preordenación básica de los sectores es de carácter indicativo. La misma podrá modificarse a través del Plan Parcial que, para cada sector, desarrolle el PGMO. El planeamiento de desarrollo incluirá, en su

caso, la justificación de la conveniencia de modificación de la preordenación básica, así como las fichas urbanísticas de cada sector que sustituirán a la del sector original. La delimitación de sectores, operada de esta forma podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del PGMO.

###### **Artículo 253.- Condiciones de desarrollo y edificación. Sistemas de gestión. Conservación de la Urbanización.**

1. Las condiciones de desarrollo y edificación en los diferentes sectores serán las que se contengan en el Plan Parcial vigente para cada uno de ellos y el que viene establecido en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión que se incluye como Anexo a la presente normativa y que forma de él, teniendo en cuenta que lo referente a la limitación del número de viviendas tendrá carácter indicativo.

2. Se establecen como sistemas de gestión preferente los de iniciativa privada, conforme dispone el TRLSRM sin perjuicio de que en cualquier momento, atendiendo a las circunstancias concurrentes, se disponga por el Ayuntamiento un sistema de gestión de iniciativa pública, ateniéndose a la prelación establecida en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

3. En la aprobación del correspondiente Programa de Actuación el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de una Entidad Urbanística de conservación y mantenimiento de la urbanización con el alcance que se exprese de conformidad con lo dispuesto en el TRLSRM.

###### **Artículo 254.- Planes Parciales**

Los Planes Parciales, como instrumentos de desarrollo, tienen por objeto la ordenación detallada del suelo urbanizable en los sectores que se delimitan en el Plan General Municipal de Ordenación o en aquellos otros que se determinen de acuerdo con los criterios que se recogen en el mismo.

###### **Artículo 255.- Régimen de edificación en suelo urbanizable ya ordenado**

Aprobada su ordenación pormenorizada el suelo urbanizable podrá edificarse una vez se haya urbanizado con arreglo a las prescripciones del planeamiento correspondiente, con las condiciones y excepciones establecidas en el TRLSRM para el suelo urbano.

###### **Artículo 256.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado**

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse directamente o mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en el TRLSRM.

2. En los sectores en que se ha establecido una preordenación básica, podrán admitirse construcciones

aisladas destinadas a industrias, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo, con las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 158 del TRLSRM.

3. El régimen transitorio del apartado anterior quedará suspendido cuando se alcance el grado de colmatación, como consecuencia de haberse construido más del 20% del aprovechamiento de referencia del sector.

## CAPÍTULO V

### Suelo Urbanizable Sin Sectorizar

#### **Artículo 257.- Delimitación de Sectores y condiciones**

Los sectores a delimitar en esta clase de suelo deberán reunir los siguientes requisitos y condiciones:

1. Mantener la coherencia con el modelo territorial.
2. Permitir la aplicación del principio de equidistribución de beneficios y cargas.
3. Tener una superficie igual o superior a 5 Ha. para el suelo urbanizable sin sectorizar residencial de mínima densidad y de actividad económica.
4. Justificación del aprovechamiento resultante del sector. Dicho aprovechamiento se determinará por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y la de los sistemas generales correspondientes, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima de un 10%, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones.

En ningún caso se podrá reducir la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento que será como mínimo del 10% del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10% del aprovechamiento resultante del sector.

5. Contener en su ámbito la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas que se deriven del aprovechamiento global de referencia de este suelo. Tanto las cesiones referidas a dotaciones locales como las correspondientes a sistemas generales. La cuantía mínima destinada a parques y jardines públicos será de 20 m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial. Las previsiones para la cesión de sistemas generales- vinculados o adscritos- y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de estos requeridas por la dimensión y características del sector en relación con las dotaciones existentes deberán contemplarse en el proyecto de delimitación del sector de acuerdo con las indicaciones al efecto contenidas en la Cédula de Urbanización.

La superficie máxima de sistemas generales vinculados o adscritos a cada sector de suelo urbanizable, se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la

superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, no supere el máximo de la categoría asignada por el Plan General.

Dependiendo del aprovechamiento global de referencia de que disponga el sector deberá contar, para su cesión obligatoria y gratuita, con los siguientes requerimientos mínimos de Sistemas Generales interiores o exteriores al sector. Los porcentajes que se incluyen a continuación están referidos a la superficie del ámbito total de actuación, incluidos los sistemas generales.

	ACTIVIDAD ECONÓMICA	RESIDENCIAL
Aprovechamiento		
Global de Referencia	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (*)	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie destinada a		
Sistemas Generales	5%	8 %

El uso de los SG se determinará en función de las necesidades en el momento del desarrollo del sector.

6. El Programa de Actuación contemplará como condición suspensiva de su entrada en vigor, la obligación de abono de aquellos gastos y cargas de urbanización que se hubiesen soportado, por parte de otros sectores o de la Administración o, en su caso, que se difieran para su posterior ejecución y, que beneficien al sector solicitante de la misma en la proporción que se haya determinado o se determine.

El Programa de Actuación contemplará el derecho de reintegro de aquellos gastos y cargas de urbanización que se ejecuten y/o soporten por un sector o por la Administración y que beneficien a otros sectores.

Se establece como criterio de reparto de las cargas urbanísticas referidas en los párrafos precedentes el aprovechamiento urbanístico del sector, y en el abono de la deuda resultante se devengarán intereses anuales del Euribor a doce meses más 0,5 p.p. que se aplicarán a la deuda viva.

En el supuesto de necesidad de diferir obras de urbanización para la aprobación del Programa de Actuación se requerirá que se garantice por cualquier medio establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas la cantidad estimada de las mismas o se proceda a su abono.

1. En la aprobación del correspondiente Programa de Actuación el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de una Entidad Urbanística de conservación y mantenimiento de la urbanización con el alcance que se exprese de conformidad con lo dispuesto en el TRLSRM.

#### **Artículo 258.- Áreas y aprovechamiento global de referencia**

Se establecen tres áreas en el suelo urbanizable sin sectorizar:

a) Residencial de Mínima Densidad (RMD), que abarca el suelo urbanizable sin sectorizar de uso residencial del término municipal con aprovechamiento global de referencia de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el ámbito

grafiado en los planos de ordenación. El número máximo de viviendas a construir, será de 18 viviendas por cada hectárea., computando como superficie los sistemas generales. El uso de turismo rural y de naturaleza es compatible con el uso global de referencia residencial. En los ámbitos afectados por normativa específica requerirán para cualquier tipo de actuación urbanística sobre el mismo autorización o, en su caso, informe del organismo competente en la materia.

b) Urbanizable Especial, sin sectorizar, residencial, que abarca el suelo de la huerta tradicional, de regadío tradicional, con aprovechamiento global de referencia de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el ámbito grafiado en los planos de ordenación. El número máximo de viviendas a construir, será de 18 viviendas por cada hectárea, computando como superficie los sistemas generales. El uso de turismo rural y de naturaleza es compatible con el uso global de referencia residencial.

c) Actividad Económica (AE), que abarca todo el suelo urbanizable sin sectorizar de uso económico e industrial del término municipal. El aprovechamiento global de referencia es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 259.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Mínima Densidad (RMD) y urbanizable especial.**

1. En el suelo urbanizable sin sectorizar Residencial de Mínima Densidad (RMD) y urbanizable especial, una vez aprobada la delimitación del sector, serán de aplicación las normas del presente PGMO relativas al suelo urbanizable sectorizado. Los propietarios de esta clase de suelo están obligados a ceder al Ayuntamiento, con carácter gratuito, en concepto de sistemas generales, el porcentaje referido a la superficie bruta del sector que se establece en el apartado 5 del artículo 257; bien dentro del propio sector o fuera del mismo vinculado a éste a determinar por el Ayuntamiento en la cédula de urbanización, esta cesión habrá de realizarse con carácter obligatorio y gratuito, con independencia de las que correspondan en concepto de dotaciones de carácter local tanto para zonas verdes como para equipamientos comunitarios.

2. Los sectores que se delimiten podrán ser destinados en su totalidad a uso residencial; a uso de turismo rural y de naturaleza; y a uso mixto residencial – turístico rural y de naturaleza.

3. En los sectores destinados a uso turístico, de aprovechamiento global 0,20 (RMD), además de la limitación de número máximo de viviendas, se aplicará la limitación de número máximo de plazas. Se fija en 120 el número máximo de plazas por hectárea.

4. En los sectores destinados a uso mixto turístico – residencial, el número máximo de plazas turísticas por hectárea, será el resultado de multiplicar por 6 la diferencia entre el número máximo de viviendas por hectárea (18) y el número real de viviendas para uso residencial a construir, de acuerdo con la ordenación que se apruebe.

5. Los planes parciales y especiales en esta clase de suelo deberán incluir una memoria ambiental, al objeto de que el Ayuntamiento pueda controlar los aspectos ambientales.

6. La memoria ambiental deberá determinar las áreas de mayor valor ambiental que deben preservarse del proceso urbanizador en base a los siguientes criterios:

- Existencia de Hábitats definidos por la Directiva Hábitats.

- Colindancia con LICs o Zepas

- Existencia de Lugares de Interés Geológico o árboles Monumentales

- Superficie cubierta por masa arbórea forestal o matorral bien conservado.

- Enclaves de relieve destacado

- Espacios de singular valor faunístico

7. El suelo a urbanizar deberá ser el de menor valor ambiental, sin perjuicio de que la totalidad de la superficie compute a efectos de aprovechamiento global de referencia, y en todo caso serán objeto de cesión obligatoria como dotación local las masas arbóreas forestales y los hábitats de interés.

8. Cuando el Plan Parcial se desarrolle junto a la carretera de Caravaca o Calasparra la memoria ambiental incluirá un estudio de ruidos en los términos señalados por el Decreto 48/1.998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente Frente al Ruido.

#### **Artículo 260.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Mínima Densidad (RMD) y Urbanizable sin sectorizar Especial residencial.**

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sin sectorizar RMD y urbanizable especial residencial, podrán realizarse obras o instalaciones de carácter provisional previstas en esta Ley y la declaración de impacto ambiental cuando fuere necesaria, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse directamente o mediante Planes Especiales, quedando el resto de los usos y construcciones sujetos al régimen de edificación de este artículo, con las condiciones señaladas en los artículos siguientes.

2. Se respetarán las incompatibilidades de uso y las condiciones específicas señaladas por el Plan General para cada una de las zonas establecidas, así como las normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal y con las limitaciones establecidas en la presente Ley, 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. Con excepción de las siguientes construcciones que quedan expresamente prohibidas:

1. Las vinculadas a explotaciones intensivas de porcino, salvo que la transformación de la materia prima se realice en plantas integradas en el territorio.

2. En el suelo urbanizable sin sectorizar RMD, las vinculadas a la agricultura intensiva, salvo que esta sea de carácter tradicional, debiendo tener los cultivos intensivos, en todo caso, una antigüedad superior a los 25 años. Se excluyen de esta excepción los viveros y los cultivos de agricultura ecológica.

3. Las vinculadas a la industria extractiva incluidas en el grupo C de la CNAE

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) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores. Las viviendas podrán ser destinadas al uso de turismo rural y de naturaleza, como alojamientos rurales.

4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen 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.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

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 aparcamientos al aire libre de gran extensión.

5. Este régimen transitorio quedará suspendido por el Ayuntamiento o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, en las áreas en las que, individualmente consideradas, sea posible la delimitación de un sector en el que se hubiere ocupado un 30% de la superficie.

#### **Artículo 261.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario**

1. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, tales como , viveros, almacenes de aperos o de productos agrarios, deberán tener carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardarán proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación. En todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Retranqueo mínimo a linderos 10 metros.

b) Retranqueo mínimo de 10 m a la arista exterior de la calzada mas próxima de caminos o vías de acceso, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

c) Retranqueo mínimo para los embalses de agua de 20 metros a los linderos.

d) En cualquier caso, cumplirán con la normativa medioambiental vigente.

2. Las explotaciones ganaderas, además, respetarán las distancias mínimas y otras condiciones que imponga la normativa aplicable en función de su carácter molesto o de su riesgo sanitario o medioambiental. En todo caso, y sin perjuicio de la normativa aplicable sobre distancias, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las explotaciones ganaderas, con excepción de las explotaciones porcinas, no podrán instalarse:

- A menos de 1.000 metros del suelo urbano del núcleo de Moratalla.

- A menos de 500 metros del suelo urbanizable sectorizado.

b) Ocupación máxima de parcela de las construcciones será del 40% de su superficie.

c) Parcela mínima: superficie superior a 1.000 metros cuadrados

d) Edificabilidad máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad establecida será incompatible con cualquier otro uso en la parcela, excepto el residencial cuando sea de uso exclusivo para el mantenimiento y entretenimiento de la actividad ganadera. En todo caso, uniendo el uso residencial al ganadero, la edificabilidad máxima será del 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

e) Retranqueo mínimo a linderos de parcela de 10 metros.

f) Retranqueo de 15 metros a la arista exterior de la calzada de caminos o vías de acceso más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

g) Condiciones medioambientales: Deberán someterse al proceso previo de evaluación o calificación ambiental con arreglo a lo establecido por la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia. Haciendo especial énfasis en la adecuada gestión de los residuos (tóxicos y peligrosos, purines, estiércol, etc.)

3. Normas particulares de las instalaciones porcinas cuya instalación no esté prohibida, por aplicación del artículo 260.3.a.1) de las presentes normas urbanísticas:

a) Distancias: Las nuevas explotaciones, cualquiera que sea el grupo de clasificación a que pertenezcan, no podrán instalarse:

- A menos de 4.000 metros del suelo urbano núcleo de Moratalla.

- A menos de 4.000 metros del suelo urbanizable sectorizado.

- A menos de 4.000 metros del suelo urbano industrial.

- A menos de 4.000 metros del casco urbano de los núcleos rurales.

- A menos de 4.000 metros de cualquier construcción o instalación preexistente destinada al turismo, tales como alojamientos rurales en general, pensiones, hoteles, restaurantes, campings, otros equipamientos turísticos, etcétera.

- A menos de 4.000 metros de cualquier equipamiento comunitario.

b) Ocupación máxima de parcela de las construcciones será del 15% de su superficie. El límite de ocupación de las zonas despobladas se amplía a la totalidad de la superficie de la parcela en el caso de tratarse de explotaciones porcinas en régimen extensivo (al aire libre).

c) Parcela mínima: superficie superior a 50.000 metros cuadrados

d) Edificabilidad máxima: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad establecida será incompatible con cualquier otro uso en la parcela, excepto el residencial cuando sea de uso exclusivo para el mantenimiento y entretenimiento de la actividad ganadera. En todo caso, uniendo el uso residencial al ganadero, la edificabilidad máxima será del 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No entendiéndose como edificaciones las balsas o lagunas destinadas al almacenamiento y tratamiento de los purines, parques descubiertos y lazaretos.

e) Retranqueo mínimo a linderos de parcela de 10 metros.

f) Retranqueo de 15 metros a la arista exterior de la calzada más próxima de caminos o vías de acceso, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

g) Condiciones medio ambientales: Deberá presentarse estudio específico de tratamiento de estiércoles o purines, así como obtener la evaluación o calificación ambiental con arreglo a lo establecido por la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

#### **Artículo 262.- Condiciones particulares de las instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos**

Las obras e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos, deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

1. Retranqueo mínimo de 15 metros al arista exterior del camino, definida de acuerdo con lo señalado en el apartado 1, del art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Retranqueo de 15 m. al arista exterior de los caminos o vías de acceso, definida en la forma que se señala en el apartado 1, del art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Retranqueo de 15 metros al arista exterior de los caminos o vías de acceso, definidas en la forma señalada en el apartado 1, del art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 263.- Condiciones particulares de las áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía, y se integrarán, en su caso, en las áreas de servicio definidas a tal fin por el planeamiento general o especial, o por su planificación sectorial.

2. No obstante, se permitirá, previo informe del órgano titular de la carretera, la implantación aislada de estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial.

#### **Artículo 264.- Condiciones particulares de la vivienda unifamiliar en suelo urbanizable sin sectorizar de mínima densidad y urbanizable sin sectorizar residencial especial**

1. En el suelo urbanizable sin sectorizar RMD y suelo urbanizable sin sectorizar especial residencial, habrán de respetarse los siguientes parámetros edificatorios:

a) En suelo urbanizable sin sectorizar residencial mínima densidad 1, URSSR (MD-1), la superficie de la parcela mínima edificable es de 10.000 metros cuadrados, una vez descontadas las superficies que hayan de cederse de acuerdo con las normas aplicables del presente PGMO.

b) En suelo urbanizable sin sectorizar residencia mínima densidad 2, URSSR (MD-2), la superficie de la parcela mínima edificable es de 5.000 metros cuadrados, una vez descontadas las superficies que hayan de cederse de acuerdo con las normas aplicables del presente PGMO.

c) En suelo urbanizable especial, sin sectorizar, residencial, la parcela mínima edificable se fija en 2.500 m<sup>2</sup>. siempre que la misma fuera preexistente, con constancia oficial, en la fecha de entrada en vigor de la Ley 6/1.998, que se publicó en el BOE de fecha 14 de abril de 1998; también podrá formarse dicha parcela mínima por agrupación de otras existentes en que concurran los

mismos requisitos. En los restantes supuestos, la parcela mínima edificable debe tener una superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>. Quedan prohibidas las segregaciones o divisiones de fincas, en esta clase de suelo, cuando cualquiera de las parcelas resultantes tenga una superficie igual o inferior a 5.000 m<sup>2</sup>, sin perjuicio del resto de limitaciones, restricciones y normas que sean aplicables por su inclusión en el PGMO o en las normas legales y reglamentarias de derecho necesario.

d) Retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.

e) Retranqueo de 10 metros a la arista exterior de la calzada más próxima de caminos o vías de acceso, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

f) Ocupación máxima de la parcela del 3% cuando la superficie mínima de parcela sea de 10.000 m<sup>2</sup>; 6% cuando la superficie mínima de parcela sea superior a 5.000 m<sup>2</sup>; y 12% cuando la superficie mínima de parcela sea de 2.500 m<sup>2</sup>.

g) Superficie edificada en dos plantas como máximo: bajo más una. El sótano está admitido y no computa como superficie edificable si no sobresale más de un metro sobre la rasante.

h) Altura máxima 8 metros.

i) Previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción o fracción.

j) Instalaciones complementarias. Se admiten, tales como piscinas, barbacoas, fuentes ornamentales, pistas deportivas, etcétera, siempre que su uso sea privado y complementario del uso residencial. Todas las construcciones deben guardar la distancia mínima a linderos y fachada de los apartados anteriores. El cómputo de la edificabilidad se realizará con las normas aplicables en suelo urbano.

k) Si la vivienda se destina a uso turístico como alojamiento rural, el número máximo de plazas será la parte entera del cociente que resulte de dividir la superficie total construida entre 15 m<sup>2</sup>.

2. A los propietarios les alcanzarán los siguientes deberes:

a) Cesión de terrenos para ensanchamiento y mejora viaria de forma que el acceso a la parcela se realice siempre a través de camino público de, al menos, 10 metros de ancho. En el momento de la tramitación de la concesión de la licencia se establecerán las condiciones de las cesiones gratuitas para el ensanchamiento y la mejora viaria, así como las relativas al tratamiento de los espacios cedidos.

b) Costear la implantación de los servicios requeridos para la edificación.

c) Realizar las aportaciones económicas que señala el TRLSRM.

3. La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada al entorno, quedando

prohibidas en todo caso las viviendas colectivas o plurifamiliares. Además, se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación, por colindancia a bienes de dominio público.

4. La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir los compromisos que señala el TRLSRM.

#### **Artículo 265.- Autorizaciones excepcionales. Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable sin sectorizar**

1. Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

2. La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

3. La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 del TRLSRM, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

4. Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 del TRLSRM.

5. En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

#### **Artículo 266.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar de Actividad Económica (AE)**

En el suelo urbanizable sin sectorizar de Actividad Económica (AED), una vez aprobada la delimitación del sector, serán de aplicación las normas del presente PGMO relativas al suelo urbanizable sectorizado, y en particular lo establecido en la tabla contenida en el artículo 257.5. Los propietarios de esta clase de suelo, cederán con carácter obligatorio y gratuito al Ayuntamiento un 5% de la superficie bruta del sector para sistemas generales.

#### **Artículo 267.- Autorizaciones excepcionales. Condiciones especiales de los establecimientos turísticos.**

1.- A los efectos legales oportunos, el Ayuntamiento de Moratalla considera de interés público las construcciones e

instalaciones destinadas al turismo de interior o turismo rural, debiendo impulsar cuantas actuaciones y medidas de fomento sean precisas para su desarrollo. Las actividades turísticas han de ser planificadas y realizadas dentro de los parámetros de desarrollo sostenible, con el máximo respeto al medio ambiente.

2.- En esta clase de suelo, los establecimientos turísticos podrán ubicarse en los mismos lugares donde pueda ubicarse el uso residencial; siempre que cumplan los requisitos que, en su caso, se establezca en la legislación sectorial al efecto aplicable. Se aplicarán a este tipo de establecimientos el régimen de uso y las normas de edificación de la vivienda unifamiliar en el régimen transitorio. Con excepción de la ocupación máxima de parcela que se fija en el 6% cuando la parcela mínima sea de 10.000 m<sup>2</sup>; 12% cuando la parcela mínima sea superior a 5.000 m<sup>2</sup>; y 24% cuando la superficie de parcela mínima sea de 2.500 m<sup>2</sup>. La superficie máxima construida se fija en 600 m<sup>2</sup>. El número máximo de plazas será la parte entera del cociente que resulte de dividir la superficie total construida entre 15 m<sup>2</sup>.

3.- Cuando la complejidad de la instalación así lo requiera, habrá de elaborarse un Plan Especial de *Complejos e Instalaciones Turísticas*. El aprovechamiento global de referencia del ámbito de actuación será de 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un máximo de 120 plazas por cada hectárea de suelo bruto. El régimen de uso, las condiciones de edificación y los demás requisitos de la actuación se contendrán en el Plan Especial. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de la realización de actuaciones integrales, previa delimitación del sector correspondiente.

#### **Artículo 268.- Procedimiento de autorización excepcional**

Para la autorización, en su caso, por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de los usos, y construcciones excepcionales, previstos en este título, se seguirá el siguiente procedimiento:

1º. La solicitud se presentará en el Ayuntamiento, acompañada de la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de los requisitos fijados para cada caso.

2º. El Ayuntamiento la someterá a exposición pública como mínimo durante veinte días en el Boletín Oficial de la Región, finalizada la cual remitirá el expediente completo, debidamente informado por la Corporación, a la Comunidad Autónoma, que recabará los informes preceptivos. Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin que haya sido notificada resolución expresa, se entenderá desestimada.

### CAPÍTULO VI

#### Suelo No Urbanizable

##### Sección Primera

##### Normas Generales

#### **Artículo 269.- Ámbito y Régimen Jurídico**

El ámbito del suelo no urbanizable es el grafiado en los planos del PGM con los tipos y categorías que se señalan en los artículos siguientes.

#### **Artículo 270.- Categorías de suelo no urbanizable**

En el suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías:

1. Suelo no urbanizable de protección específica (NUPE). Constituyen el suelo no urbanizable de protección específica los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Se ha incluido como suelo no urbanizable con protección específica:

- Lugares de Interés Comunitario (L.I.C.s).
- Zonas de Especial Protección para las Aves (Z.E.P.A.s).
- Reserva Natural

En ausencia de determinaciones de actuación específicas para estos ámbitos serán de aplicación de forma supletoria conforme a lo dispuesto en el artículo 76 TRLSRM las asignadas para el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, con grado de protección MUY ALTA, mediante la aplicación de la Ordenanza «A». Y en caso de que existieran, las más restrictivas y su pongan mayor protección del territorio.

2. Suelo no urbanizable protegido por el planeamiento (NUPP). Terrenos que el Plan General justificadamente así clasifique por sus propios valores de carácter ambiental, agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos. Se han establecido los siguientes grados de protección para estos suelos, en función de su valor ambiental:

a) NUPP 1. Protección muy alta. Son zonas de elevado valor ambiental, algunas aisladas y otras anejas a los L.I.C.s., con gran interés botánico, faunístico, paisajístico y geológico. Corresponden con amplias manchas forestales y matorral bien conservado donde pueden intercalarse pequeñas superficies de secanos.

Se caracterizan por el aceptable grado de conservación en que se encuentran y por la necesidad de garantizar su protección.

b) NUPP 2. Protección alta. Este suelo contiene importantes valores ambientales, a pesar del mayor grado de antropización que presenta. Se corresponde con amplias superficies cultivadas, fundamentalmente de secano, aunque también pueden ser de regadío y donde se intercalan pequeñas manchas forestales y

matorral que incluso pueden comprender Hábitats incluidos en Directiva 97/62/CE relativa a la Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

#### **Artículo 271.- Zonas de ordenación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**

En suelo no urbanizable protegido por el planeamiento se han delimitado las siguientes zonas de ordenación, en función de su valor ambiental.

##### 1. Zonas de Protección Muy Alta (NUPP 1).

Incluyen áreas y zonas grafiadas con tal clasificación y categoría en los planos. Sierra del Buitre, Sierra de la Gorra, Sierra de Villafuertes, Arroyo Blanco y Arroyo Tercero, El Balcón, El Romeralejo, Revolvedores, Pliego, Cerro de Ginés Sánchez, Sierra de Lavanderas, Sierra de Carreño, Sierra del Tejo, Sierra de la Silla, Sierra del Algaidón, Sierra del Búho, Moratalla la Vieja.

##### 2. Zonas de Protección Alta (NUPP 2).

Incluyen áreas y zonas grafiadas con tal clasificación y categoría en los planos. Benamor de Abajo, Campo de Béjar, Campo de San Juan, Arroyo del Puerto, Inazares, Cañada de la Cruz, Rincón del Satre, Campos de Benizar, El Chopillo, Llanos de la Carrasca, Llanos del Roble, Cañada del Gallego, Jardinitos, Las Cobatillas.

##### 3. Cauces.

Incluyen los cauces de los principales cauces (ríos, arroyos, ramblas) que recorren el término municipal de Moratalla.

##### 4. Vías Pecuarias.

Incluyen todas las vías pecuarias con sus lugares asociados catalogadas en este término municipal.

#### **Artículos 272.- Régimen de usos del suelo y edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**

Se podrán autorizar los usos y el régimen de edificación permitidos por el PGMO para cada una de las zonas de ordenación definidas.

Podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, que no sean incompatibles con la protección establecida, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las condiciones establecidas en el art. 93 del TRLSRM.

#### **Artículo 273.- Carácter de las limitaciones de los usos del suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**

1. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en cada zona de ordenación lo son en razón de la protección y fomento de los usos propios de cada categoría de suelo o de los que están asociados al mismo.

2. De igual forma los usos permitidos en cada categoría de suelo lo son en función del mantenimiento y mejora de los valores ambientales y culturales de cada una de ellas. Debiendo en cualquier caso adoptar las

medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

3. La regulación de cualquiera de estas actividades estará sujeta a la normativa estatal, regional o local, de carácter general o específico.

#### **Artículo 274.- Clase de usos**

##### 1. Usos característicos.

Son los que pueden implantarse, previa obtención de las autorizaciones exigidas (licencia municipal, autorización regional, etc.), por ser los propios del suelo donde han de ejercerse Contribuyendo a la conservación y mejora de sus valores característicos. Se hace necesario una adecuada planificación previamente a su implantación, para garantizar su idoneidad.

##### 2. Usos compatibles

Son los que se pueden implantar, previa obtención de las autorizaciones exigidas (licencia municipal, autorización regional, etc.) por ser compatibles con la conservación de sus valores característicos, siempre que se desarrollen de manera controlada. Para garantizar su idoneidad es necesaria una adecuada planificación previa a su implantación.

##### 3. Usos prohibidos.

Son los que no pueden implantarse en esa clase de suelo por ser incompatible con la conservación de los valores naturales.

#### **Artículo 275.- Usos permitidos en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**

Sin perjuicio del contenido concreto de la Ordenanza que le sea de aplicación, los usos permitidos en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, son:

1. Conservación de la naturaleza. Actividad encaminada a conservar las condiciones medioambientales actuales, siendo compatibles trabajos de mantenimiento y cuidados. Incluido la actividad agrícola tradicional, en terrenos idóneos para ello.

2. Restauración ambiental. Contempla la plantación o siembra de especies adecuadas, principalmente autóctonas, arbóreas o arbustivas en terrenos degradados o cultivos abandonados. Así como todas aquellas acciones destinadas a la restauración ecológica y paisajística del medio, con la finalidad de acercarlo a las condiciones idóneas (diversificación de la estructura vegetal, etc.). En el caso de restauraciones en suelos con presencia de yesos, éstas se realizarán exclusivamente con especies propias de estos sustratos.

Sólo se permitirán aquellos métodos de preparación del terreno que no modifiquen de forma notable su morfología y la estructura del suelo, dando prioridad a los que impliquen una menor movilización de tierra y produzcan una menor alteración en la vegetación existente.

3. Usos de investigación, científicos y educativos. Una de las herramientas para conseguir la conservación y mejora de las zonas con elevado potencial ambiental es la educación ambiental de los ciudadanos, por lo que esta redundará en un beneficio si se hace ordenadamente. De igual forma, estos espacios deben ser utilizados con fines científicos y de investigación, en el marco de obtener resultados que ayuden a su conservación; fundamental en áreas con el potencial erosivo y riesgo de desertificación tan elevado como en el caso que nos ocupa.

4. Actividades de esparcimiento al aire libre, de escaso impacto. Se incluyen actividades que gestionadas adecuadamente no ocasionan impactos significativos en la naturaleza (observación de la naturaleza, senderismo, cicloturismo por las vías de comunicación, escalada, etc.) y no conllevan construcción de infraestructura alguna. Se hace necesaria una planificación adecuada del desarrollo de estas actividades para reservar las zonas que no deban ser expuestas a cualquiera de ellas. Se excluyen expresamente de este concepto los campos de golf.

5. Agricultura. Incluye todas las prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano, característicos de estas zonas con grandes déficit edáficos e hídricos. La agricultura intensiva no se considera tradicional, con excepción de la que tenga más de 25 años de antigüedad, de los viveros y de la considerada legalmente como Agricultura Ecológica. Las captaciones de agua superficial estarán reguladas mediante la concesión de licencia urbanística municipal y autorización de la Confederación Hidrográfica que corresponda, para que se lleven a cabo de forma que no se menoscaben los valores ambientales de la zona afectada, sin alterar el discurrir superficial de los cursos de agua. Los movimientos de tierra están sujetos a licencia urbanística. La actividad agraria respetará las pedrizas y los setos vegetales (arbóreos o arbustivos) situados en los márgenes o en el interior de los terrenos de cultivo.

6. Ganadería extensiva tradicional. Típica de estas zonas de media montaña, donde la densidad de cabezas en relación a la superficie de la parcela es baja, contribuyendo a la preservación de la biodiversidad y al desarrollo sostenible. Las especies empleadas son el ovino y el caprino, permitiéndose en algunos casos el pastoreo. Se autorizan las instalaciones y construcciones relacionadas con esta actividad. Restringiéndose la posible instalación de vallados a la exclusiva finalidad de acoger (guarda y alimentación) el número de cabezas de la explotación. Habrán de respetarse las distancias mínimas establecidas para estos usos en el suelo urbanizable sin sectorizar.

7. Aprovechamientos forestales. Incluye todas las actividades relacionadas con el cuidado y explotación de los recursos forestales bajo criterios de sostenibilidad. Pueden darse actividades de mantenimiento y mejora

(clareos, limpieza, etc.) o actividades de aprovechamiento (recogida de frutos, recogida de plantas aromáticas, etc.).

8. Aprovechamientos cinegéticos. Incluye todas las modalidades cinegéticas permitidas por la legislación vigente (Ley 7/1.995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial y disposiciones que la desarrollan). Los cotos con terrenos incluidos (todo o en parte) en zonas donde se indique el control y restricción de estos aprovechamientos, tendrán la obligación de elaborar Planes de ordenación cinegética, para hacerlos compatibles con la conservación de los valores naturales. Estos Planes ubicarán preferentemente las *zonas de reserva* en los lugares de mayor valor ambiental, con mayor peso específico de los valores faunísticos.

Se prohíbe la introducción o suelta de especies, subespecies o variedades exóticas con fines cinegéticos. Para el reforzamiento de las poblaciones de especies cinegéticas se utilizarán poblaciones genéticamente similares, bajo control veterinario, y con autorización de la Consejería con competencia en medio ambiente.

9. Mantenimiento y construcción de la red viaria. Incluye las actividades de mantenimiento de la red viaria actual, tanto caminos como carreteras; y la construcción de nuevas vías en las zonas donde así se contemple. No estando permitido el asfaltado de nuevos tramos, con excepción de los que se determinen por el Ayuntamiento al objeto de mejorar la red de comunicaciones entre los diferentes núcleos rurales y demás áreas habitadas. La construcción de las nuevas vías estará sometida a los procedimientos de control ambiental exigibles en cada caso.

10. Infraestructuras. Incluye las instalaciones relacionadas con las infraestructuras eléctricas, telefónicas, de abastecimiento y saneamiento. La instalación se realizará en los lugares permitidos por este PGMO y de forma que su impacto ambiental sea menos significativo, por lo cual estarán sometidas, en su caso, al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental. Las antenas, al objeto de ser menos visibles, deberán ir provistas de sistemas artificiales de camuflaje que imiten modelos de vegetación.

11. Circulación de vehículos. Se considera la circulación de vehículos (automóviles o bicicletas) por la red viaria actual. En general, se prohíbe la circulación de vehículos a motor fuera de las vías de circulación existentes, con excepción de la maquinaria agrícola. Sólo en casos excepcionales se permitirá la circulación por fuera de la red viaria, mediante acuerdo expreso del Ayuntamiento, en los lugares y forma determinados por un estudio previo de su incidencia ambiental, en las zonas que el PGMO lo permita.

12. Actividades tradicionales. Se incluyen las actividades que se han venido desarrollando de forma sostenible con la conservación del medio ambiente, como es el caso de la apicultura, pequeños cultivos de regadío

asociados suministros tradicionales de agua. El aprovechamiento apícola se llevará a cabo de forma que no presente ningún riesgo para las personas.

13. Usos turísticos, deportivos o zonas de acampada. Podrán llevar asociadas instalaciones deportivas de (pistas polideportivas, piscina, etc.), con la extensión adecuada al número de personas que puede acoger la edificación residencial.

Para el desarrollo de estas actividades, con las edificaciones e infraestructuras necesarias, será necesario que el proyecto se acompañe de un informe ambiental que justifique su instalación.

14. Interés público. Son usos que no han sido incluidos como característicos o compatibles pero presentan un reconocido interés público. Se incluyen las instalaciones e infraestructuras relacionadas con el desarrollo de la actividad permitida. Podrán ubicarse en cualquier zona de este tipo de suelo, teniendo prioridad los terrenos con menor grado de protección. Debiendo justificar las razones por las que se considera de interés público y las razones para la implantación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, así como la idoneidad del emplazamiento elegido.

Se cumplirán las exigencias marcadas por la legislación vigente, tanto general como específica de la actividad que se pretende desarrollar. Y en particular la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, sometiéndose en su caso, al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

15. Usos provisionales. Con las condiciones y requisitos establecidos en el TRLSRM, y demás normas legales y reglamentarias de aplicación.

16. Edificaciones. Se consideran todas las edificaciones, tanto las residenciales como las ligadas a los diferentes usos autorizados (agropecuarios, turísticos, científicos, educativos, etc). Serán de obligado cumplimiento las condiciones especificadas en cada zona de ordenación.

#### **Artículo 276.- Ordenanzas de aplicación al suelo no urbanizable protegido por el planeamiento**

Las ordenanzas de uso y protección de esta clase de suelo son:

1. Ordenanza «A» - Protección Muy Alta, de aplicación al suelo clasificado como SNUPP 1.
2. Ordenanza «B» - Protección Alta, de aplicación al suelo clasificado como SNUPP 2.
3. Ordenanza «C» - Cauces.
4. Ordenanza «D» - Vías Pecuarias.

### *Sección Segunda*

#### *Ordenanza «A». NUPP 1*

#### **Artículo 277.- Descripción y delimitación**

Afecta a todo el suelo que aparece en el plano de ordenación como SNUPP1 Los usos permitidos lo son

en función de conseguir la adecuada conservación y mejora de los recursos naturales.

#### **Artículo 278.- Usos Característicos**

- Conservación de la naturaleza.
- Restauración ambiental.
- Usos de investigación, científicos y educativos controlados.
- Actividades de esparcimiento al aire libre de escaso impacto.

#### **Artículo 279.- Usos Compatibles**

- Mantenimiento de actividades tradicionales compatibles con el medio ambiente.
  - Agricultura de secano.
  - Ganadería extensiva tradicional.
  - Aprovechamientos forestales controlados y restringidos a la mejora forestal, hasta que no se creen las condiciones adecuadas para su explotación controlada.
  - Aprovechamiento cinegético controlado.
  - Mantenimiento de la red viaria actual.
  - Infraestructuras. Previa demostración de la imposibilidad de ubicarlas en otras zonas y de su necesidad para la población etc.
  - Circulación de vehículos exclusivamente por las vías de comunicación existentes.
  - Interés público.
  - Establecimientos turísticos.
- #### **Artículo 280.- Usos Prohibidos**
- Agricultura intensiva no tradicional.
  - Agricultura con nuevos regadíos.
  - Explotaciones intensivas de porcino.
  - Industrias extractivas. Grupo C de la CNAE.
  - Todos los usos no autorizados expresamente.

#### **Artículo 281.- Condiciones de edificación y segregación.**

a) Se permite la vivienda unifamiliar cuando se acredite fehacientemente la vinculación de la actividad principal del titular a la explotación; a estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será de al menos 20 Ha. La ocupación máxima, retranqueos, distancia a linderos y demás condiciones y normas de las restantes edificaciones, serán las establecidas para las mismas en el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar residencial de mínima densidad.

b) El régimen de uso, instalación y construcción de establecimientos turísticos será el siguiente:

1. No podrán ubicarse nuevos establecimientos turísticos en suelo clasificado como SNUPE.
2. Podrán ubicarse en cortijos y viviendas tradicionales ya rehabilitados. El número máximo de plazas

será igual a la parte entera del cociente, resultado de dividir la superficie total construida entre 15 m<sup>2</sup>.

3. Podrán ubicarse en parcelas de terreno que tengan una superficie mínima de 50.000 m<sup>2</sup>. La ocupación máxima de la parcela será del 6% y la superficie máxima construida de 3.000 m<sup>2</sup>. El número máximo de plazas por hectárea será de 60. Las restantes condiciones de edificación serán las establecidas para este tipo de establecimientos en el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar de mínima densidad. El Ayuntamiento podrá exigir la elaboración de un informe ambiental que justifique la instalación y permita controlar su incidencia en el medio ambiente.

4. Cuando la complejidad de la instalación así lo requiera, habrá de elaborarse un Plan Especial de *Complejos e Instalaciones Turísticas*. El aprovechamiento global de referencia del ámbito, que deberá ser como mínimo de 50.000 m<sup>2</sup>, será de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un máximo de 60 plazas por hectárea. El régimen de uso, las condiciones de edificación y los demás requisitos de la actuación se contendrán en el Plan Especial. El Plan deberá someterse al procedimiento de control ambiental legal o reglamentariamente aplicable. En defecto de éste, deberá ir acompañado de un informe ambiental que permita justificar su emplazamiento y las condiciones de uso y edificación.

c) Las fincas resultado de la segregación deben tener una superficie mínima de 20 has.

### Sección Tercera

#### Ordenanza «B». NUPP 2

##### **Artículo 282.- Descripción y delimitación**

Afecta a todo el suelo que aparece en el plano de ordenación como SNUPP2. Los usos permitidos lo son en función de conseguir la adecuada conservación y mejora de los recursos naturales.

##### **Artículo 283.- Usos Característicos**

- Conservación de la naturaleza.
- Restauración ambiental.
- Usos de investigación, científicos y educativos controlados.
- Actividades de esparcimiento al aire libre de escaso impacto.
- Agrícola
- Ganadero

##### **Artículo 284.- Usos Compatibles**

- Mantenimiento de actividades tradicionales compatibles con el medio ambiente.
- Agricultura de secano.
- Ganadería intensiva tradicional, excepto el porcino
- Ganadería intensiva de porcino ligada a la transformación de la materia prima.

- Aprovechamientos forestales controlados y restringidos a la mejora forestal, hasta que no se creen las condiciones adecuadas para su explotación controlada.

- Aprovechamiento cinegético controlado.
- Mantenimiento de la red viaria actual.

- Infraestructuras. Previa demostración de la imposibilidad de ubicarlas en otras zonas y de su necesidad para la población etc.

- Circulación de vehículos exclusivamente por las vías de comunicación existentes.

- Interés público.
- Establecimientos turísticos.

##### **Artículo 285.- Usos Prohibidos**

- Agricultura intensiva no tradicional.
- Agricultura con nuevos regadíos.
- Explotaciones intensivas de porcino. Con excepción de las que se autoriza su instalación en el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar de mínima densidad, regulado en el artículo 260.3.a.1)
- Industrias extractivas. Grupo C de la CNAE.
- Todos los usos no autorizados expresamente.

##### **Artículo 286.- Condiciones de edificación y segregación.**

a) Se permite y la vivienda unifamiliar cuando se acredite fehacientemente la vinculación de la actividad principal del titular a la explotación; a estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será de al menos 10 Ha.

b) El régimen de uso, instalación y construcción de establecimientos turísticos será el siguiente:

1. No podrán ubicarse nuevos establecimientos turísticos en suelo clasificado como SNUPE.

2. Podrán ubicarse en cortijos y viviendas tradicionales ya rehabilitados. El número máximo de plazas será igual a la parte entera del cociente, resultado de dividir la superficie total construida entre 15 m<sup>2</sup>.

3. Podrán ubicarse en parcelas de terreno que tengan una superficie mínima de 25.000 m<sup>2</sup>. La ocupación máxima de la parcela será del 6% y la superficie máxima construida de 1.500 m<sup>2</sup>. El número máximo de plazas por hectárea será de 60. Las restantes condiciones de edificación serán las establecidas para este tipo de establecimientos en el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar de mínima densidad. El Ayuntamiento podrá exigir la elaboración de un informe ambiental que justifique la instalación y permita controlar su incidencia en el medio ambiente.

4. Cuando la complejidad de la instalación así lo requiera, habrá de elaborarse un Plan Especial de *Complejos e Instalaciones Turísticas*. El aprovechamiento global de referencia del ámbito, que deberá ser como mínimo de 25.000 m<sup>2</sup>, será de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con un

máximo de 60 plazas por hectárea. El régimen de uso, las condiciones de edificación y los demás requisitos de la actuación se contendrán en el Plan Especial. El Plan deberá someterse al procedimiento de control ambiental legal o reglamentariamente aplicable. En defecto de éste, deberá ir acompañado de un informe ambiental que permita justificar su emplazamiento y las condiciones de uso y edificación.

c) La ocupación máxima, retranqueos, distancia a linderos y demás condiciones y normas de las restantes edificaciones, serán las establecidas para las mismas en el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar residencial de mínima densidad.

Las fincas resultado de la segregación deben tener una superficie mínima de 10 has.

#### *Sección Cuarta*

##### *Ordenanza «C». Cauces*

#### **Artículo 287.- Descripción y delimitación**

1. De aplicación a todos los cauces públicos de ríos y ramblas del término municipal de Moratalla. Abarcando una anchura que se corresponde con la zona de policía (100 m a cada lado del cauce). Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de las normas de carácter sectorial que proceda en cada caso.

#### **Artículo 288.- Usos Característicos**

- Conservación de la naturaleza.
- Restauración ambiental.
- Usos de investigación, científicos y educativos controlados.
- Actividades de esparcimiento al aire libre de escaso impacto.

#### **Artículo 289.- Usos Compatibles**

- Mantenimiento de actividades tradicionales compatibles con el medio ambiente.
- Aprovechamientos forestales controlados y restringidos a la mejora forestal y al control del efecto erosivo de las avenidas
- Aprovechamiento hidroeléctrico.

#### **Artículo 290.- Usos Prohibidos**

Todos los demás. Especialmente aquellos que contribuyan a la desaparición de los cursos de agua superficiales y de la vegetación riparia que le acompaña.

#### *Sección Quinta*

##### *Ordenanza «D». Vías Pecuarias*

#### **Artículo 291.- Descripción y delimitación**

De aplicación a todas las vías pecuarias y los lugares asociados delimitados por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y catalogados como terrenos de uso público, de elevado interés social y

ambiental. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de las normas de carácter sectorial que proceda en cada caso.

#### **Artículo 292.- Usos Característicos**

- Vías de comunicación ganaderas.
- Conservación de la naturaleza.
- Restauración ambiental.
- Usos de investigación, científicos y educativos controlados.
- Actividades de esparcimiento al aire libre de escaso impacto.

#### **Artículo 293.- Usos Compatibles**

- Mantenimiento y mejora de la vía.
- Infraestructuras. Previa demostración de la imposibilidad de ubicarlas en otras zonas y de su necesidad para la población etc.
- Circulación de vehículos exclusivamente por el vial destinado para ello.
- Sendas verdes.

#### **Artículo 294.- Usos Prohibidos**

Todos los demás.

#### **Norma Transitoria: Régimen transitorio de fuera de ordenación.**

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo, serán considerados fuera de ordenación.

2.- Conforme a lo señalado en el apartado 2 del artículo 94 del TRLSRM, no será de aplicación este régimen a los siguientes supuestos que no se consideran incompatibles con la ordenación, siempre que no estén afectados por previsión de ejecución de algún sistema general:

- Edificios de vivienda en suelo urbanizable residencial y urbano especial, terminados, o en su defecto, ejecutada totalmente su estructura, antes de la aprobación inicial del PGMO, en fecha 8 de mayo de 2.003.

- Edificios de actividad económica en suelo urbano o urbanizable calificado para este uso, mientras ejerza la actividad.

3.- El plazo máximo para la legalización de edificaciones al amparo de este régimen transitorio será de 5 años desde la fecha de aprobación definitiva del presente PGMO.

Murcia, 10 de julio de 2006.—El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, **Manuel Alfonso Guerrero Zamora**.