

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

8616 Normas urbanísticas de la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Bullas. Expte.: 40/94 de planeamiento.

De conformidad con lo previsto en la Ley 39/94, de 30 de diciembre, por la que se modifica el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas de este proyecto.

Normas Urbanísticas.**Índice****Título I: DISPOSICIONES GENERALES**

- I.1 NATURALEZA Y ÁMBITO
- I.2 VIGENCIA
- I.3 EFECTOS
- I.4 REVISIÓN
- I.5 MODIFICACIÓN
- I.6 INTERPRETACIÓN

Título II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

- II.1 NATURALEZA Y AMBITO
- II.2 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
 - II.2.1 PLANES PARCIALES
 - II.2.2 PLANES ESPECIALES
 - II.2.3 ESTUDIOS DE DETALLE
- II.3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
 - II.3.1 ACTUACIONES URBANÍSTICAS
 - II.3.2 SISTEMAS DE ACTUACIÓN
 - II.3.3 REPARCELACIÓN
 - II.3.4 PARCELACIONES URBANÍSTICAS
- II.4 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN
 - II.4.1 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS
 - II.4.2 NORMAS DE URBANIZACIÓN
 - II.4.3 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
- II.5 INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO
 - II.5.1 LICENCIAS URBANÍSTICAS
 - II.5.2 ORDENES DE EJECUCIÓN
 - II.5.3 INSPECCIÓN URBANÍSTICA
- II.6 APROVECHAMIENTOS SUSCEPTIBLES DE APROPIACIÓN
- II.7 PLAZOS PARA LA ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES

Título III: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

- III.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- III.2 SUELO NO URBANIZABLE
 - III.2.1 DEFINICIÓN Y CATEGORIAS
 - III.2.2 REGIMEN URBANÍSTICO
 - III.2.3 NÚCLEO DE POBLACIÓN
 - III.2.4 PARCELACIONES
 - III.2.5 CONDICIONES DE LOS USOS SEGUN CATEGORÍAS
 - III.2.6 CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES SEGUN SU USO
- III.3 SUELO APTO PARA URBANIZAR
 - III.3.1 DEFINICIÓN
 - III.3.2 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO
 - III.3.3 DESARROLLO DEL SUELO A.U
 - III.3.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD
 - III.3.5 RÉGIMEN TRANSITORIO
 - III.3.6 RÉGIMEN EXCEPCIONAL PARA INDUSTRIAS
 - III.3.7 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES
- III.4 SUELO URBANO
 - III.4.1 DEFINICIÓN
 - III.4.2 FACULTADES URBANÍSTICAS Y DEBERES LEGALES
 - III.4.3 OBRAS EN SUELO URBANO
 - III.4.4 NORMAS PARTICULARES
- III.5 SISTEMAS GENERALES
 - III.5.1 DEFINICIÓN
 - III.5.2 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO
 - III.5.3 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN
 - III.5.4 NORMAS PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES
- III.6 NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
 - III.6.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NIVELES DE PROTECCIÓN
 - III.6.2 RÉGIMEN DE USOS
 - III.6.3 OBRAS PERMITIDAS EN EL NIVEL 1
 - III.6.4 OBRAS PERMITIDAS EN EL NIVEL 2
 - III.6.6 CONDICIONES DE LOS TIPOS DE OBRA

Título IV: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

- IV.1 ORDENANZAS GENERALES
 - IV.1.1 OBJETO Y ÁMBITO
 - IV.1.2 CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES
 - IV.1.3 DECLARACIÓN DE RUINA
- IV.2 CONDICIONES GENERALES DE USO
 - IV.2.1 DEBER LEGAL DE USO
 - IV.2.2 USO RESIDENCIAL
 - IV.2.3 USO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
 - IV.2.4 USO COMERCIAL Y OFICINAS
 - IV.2.5 USO PÚBLICO RECREATIVO

IV.2.6	USO Público E INSTITUCIONAL
IV.2.7	USO INDUSTRIAL
IV.2.8	USO DE APARCAMIENTO
IV.2	CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION
IV.3.1	PARCELA Mínima
IV.3.2	ALINEACIONES
IV.3.3	RASANTES
IV.3.4	ALTURA DE LOS EDIFICIOS
IV.3.5	CUBIERTAS
IV.3.6	ENTREPLANTAS
IV.3.7	SOTANOS Y SEMISOTANOS
IV.3.8	PROFUNDIDAD EDIFICABLE
IV.3.9	VUELOS
IV.3.10	CORNISAS Y ALEROS
IV.3.11	CARTELES, MARQUESINAS Y TOLDOS

Título I

DISPOSICIONES GENERALES

I.1. Naturaleza y ámbito

Las Normas Subsidiarias de Bullas son el instrumento de ordenación integral del municipio y, a tal efecto, definen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las Normas delimitan las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo.

I.2. Vigencia

Las Normas entran en vigor transcurridos quince días desde la publicación íntegra de las Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, una vez otorgada su aprobación definitiva.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

Las presentes Normas sustituyen íntegramente a las Normas Subsidiarias aprobadas el 30 de Enero de 1985 (fecha de publicación en B.O.R.M.).

I.3. Efectos

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias municipales le confiere los siguientes efectos:

A) Publicidad,

lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo o a recabar información escrita sobre su contenido en las condiciones señaladas en el Reglamento de Planeamiento (art. 164 y ss.). El Ayuntamiento acreditará, en cumplimiento del art. 63 L.S., mediante cédula urbanística las circunstancias que concurran en una determinada finca o sector, a petición, acompañada de planos, de cualquier administrado y en un plazo máximo de un mes.

B) Ejecutoriedad,

lo que implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas estén previstas, la declaración e la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de la expropiación o de imposición de servidumbre.

C) Obligatoriedad,

lo que aparea el deber del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares.

I.4. Revisión

Será procedente la Revisión de estas Normas Subsidiarias cuando se presente alguna de las circunstancias que se señalan a continuación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47.2 de la Ley del Suelo:

- aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación u otro instrumento de ordenación supramunicipal que comprenda el termino municipal y que así lo disponga o lo haga necesario.

- si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las Normas que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general y orgánica del territorio o sobre las determinaciones sustanciales de la clasificación del suelo, motivadas por la elección de un modelo territorial distinto.

- cuando se hallen aprobados definitivamente los proyectos de compensación o reparcelación del 50% de la superficie del suelo urbano incluida dentro de unidades de ejecución y, simultáneamente, de más del 50% de la superficie del suelo apto para urbanizar.

- cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis básicas de población.

- transcurrido un plazo de 16 años de vigencia.

I.5. Modificación

Se entiende por modificación toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de la Normas por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

Toda modificación se producirá, como mínimo, con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea su transcendencia, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones de las Normas.

I.6. Interpretación

Los distintos documentos de las Normas constituyen una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de la Normas.

En caso de discordancia o imprecisión, prevalecerá lo dispuesto en el Plano de Ordenación (escala 1/1.000) y supletoriamente la Memoria de Ordenación, que señala los objetivos de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones.

Sí, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos anteriores, subsistiera imprecisión o contradicción, prevalecerá la interpretación más favorable al interés público, esto es, la que suponga mayores espacios libres, mayores equipamientos y menores edificabilidad o alturas.

Título II

Desarrollo y ejecución de las normas subsidiarias

II.1. Disposiciones generales.

El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Bullas que suscitará la mayor participación de los particulares.

Las actuaciones previstas en las Normas se deberán sujetar al orden de prioridad y a los plazos señalados en el Programa. El incumplimiento por la iniciativa privada de dichas previsiones facultará al Ayuntamiento a formular directamente el planeamiento de desarrollo, modificar los ámbitos de las Unidades de Ejecución, sustituir los sistemas de actuación y expropiar con arreglo a la legislación vigente.

Para la realización de las Normas se procederá con los siguientes instrumentos de actuación:

- a) instrumentos de planeamiento
- b) instrumentos de gestión
- c) instrumentos de ejecución.

II.2. Instrumentos de planeamiento.

II.2.1. Planes parciales

El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación en el Suelo Apto para Urbanizar.

Los Planes Parciales abarcarán sectores completos o parte de los mismos según se define en el Capítulo III.3.3 de estas Normas urbanísticas.

Los Sistemas Generales adscritos a los sectores se ordenarán por el propio Plan Parcial, diferenciando los costes de urbanización de aquellos e indicando las Unidades de Ejecución donde habrán de ejercer sus derechos los propietarios los terrenos destinados a S.G.

Habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el art. 13 de la Ley del Suelo, 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento (R.P.) y en estas Normas. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del R.P. con las precisiones y complementos siguientes:

1) en la Memoria y Planos de Información se aportarán las características y trazado de las redes de servicios en las que se apoya el sector, indicando los puntos de conexión y justificando la idoneidad de aquellas, o las ampliaciones, en su caso, necesarias para dotar de infraestructuras el sector. Dicha justificación habrá de realizarse mediante los compromisos de las compañías suministradores tal y como se indica en el apartado III.3.3. de estas Normas.

2) en la Memoria Justificativa, junto a los extremos señalados en el artículo 58 R.P., se precisarán justificadamente los siguientes:

- razones que han aconsejado la formulación del P.P.
- adecuación a los Normas Subsidiarias
- criterios para la asignación pormenorizada de usos y titularidad de las dotaciones.
- razones de la elección del sistema o sistemas de actuación y justificación del equilibrio de aprovechamientos y gastos de urbanización entre Unidades de Ejecución.

3) los P.P. de iniciativa particular deberán contener los requisitos del artículo 53 de la Ley del Suelo y los que se exigen en la Ley regional 12/86 de medidas de protección de la legalidad urbanística.

II.2.2. Planes especiales

El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del planeamiento general desde un punto de vista sectorial. Tendrán como objetivo cualquiera de los previstos en los artículo 17 a 25 L.S.

Cuando se tratase de Planes Especiales de Reforma Interior no previstos por las Normas, deberán justificar que no se altera la estructura fundamental del planeamiento general.

En los P.E.R.I., el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual al correspondiente a los Planes Parciales, con las salvedades de las que fuesen claramente innecesarias por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

En tanto no se aprueben los P.E.R.I. previstos por las Normas no podrán realizarse obras de urbanización y edificación excepto las de conservación de edificios que no

supongan incremento del valor de expropiación. En todo caso se podrán ejecutar los Sistemas Generales que se consideren necesarios.

II.2.3. Estudios de detalle

Para la debida aplicación de las Normas Subsidiarias, de los P.E.R.I. en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo apto para urbanizar, podrán redactarse, cuando fuese necesario, o así los establezcan dichos instrumentos, Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

- reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes fijadas en el planeamiento, pero sin reducir en ningún caso la superficie y ancho del viario y demás espacios libres y sin incrementar la edificabilidad asignada.

- ordenar los volúmenes edificatorios definiendo en su caso las vías interiores de acceso a los edificios. Deberán respetarse las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos. Se justificará que no alteran la ordenación ni causan perjuicio a los predios colindantes.

El contenido e los E.D. será el previsto en el artículo 66 del R.P. con las siguientes especificaciones:

- en los espacios públicos se diferenciarán las superficies destinadas a los distintos usos: calzadas, estacionamiento, aceras y paseos y áreas ornamentales.

- se reflejará la parcelación, así como la envolvente de la edificación que en ningún caso sobrepasará el 30% del volumen de derecho.

- se justificará la no delimitación de Unidades de Ejecución cuando se trate de E.D. que afecten a un ámbito superior a una manzana.

Mientras no se aprueben definitivamente los E.D. y en su caso los proyectos de compensación o reparcelación correspondientes, no podrán realizarse obras de urbanización o edificación, salvo las precisas para la conservación de las edificaciones existentes siempre que no supongan incremento del valor de expropiación.

II.3. Instrumentos de gestión

II.3.1. Actuaciones urbanísticas

La ejecución del planeamiento se llevará generalmente a cabo mediante la delimitación de Unidades de Ejecución, al objeto de garantizar la culminación de la actividad urbanizadora y el justo reparto de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento.

Cuando no sea posible la equidistribución se delimitarán Actuaciones Aisladas en suelo urbano para la ejecución del planeamiento mediante la expropiación.

Las Normas prevén las siguientes actuaciones urbanísticas:

A) Unidades de Ejecución: Son los ámbitos de gestión en los que se han de cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Cuando no estuviese contenida en el planeamiento la determinación y delimitación de Unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el art. 118 L.S. y por el art. 38 del R.G.

El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de Unidades de Ejecución y la fijación del sistema sea simultánea a la de cualquier planeamiento parcial, especial o de detalle que desarrolle el Plan General.

Podrán ser discontinuas siempre que garanticen la autonomía de la actuaciones y su viabilidad técnica y económica.

No se podrán delimitar Unidades de Ejecución cuya diferencia de aprovechamientos y de cargas de urbanización sea mayor del 15%.

Las Unidades de Ejecución que se delimitan en los planos de ordenación de estas Normas se desarrollarán por el sistema de Cooperación.

B) Áreas en Ejecución: Son aquellas áreas que tienen aprobadas la reparcelación pero que todavía deben cumplir determinados deberes para alcanzar el derecho al aprovechamiento urbanístico.

C) Actuaciones Aisladas: Son ámbitos donde no es posible la justa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento y donde el sistema de actuación es el de expropiación.

II.3.2. Sistemas de actuación

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por cualquiera de los tres sistemas de actuación previstos en el art.119 L.S. (compensación, cooperación o expropiación) o por los que se prevean por la legislación autonómica.

La determinación del sistema se realizará conjuntamente con la delimitación de la Unidad de Ejecución.

El Sistema de Actuación de todas las U.E. delimitadas en suelo urbano por estas Normas será el de COOPERACION, sin perjuicio del cambio a compensación a petición de los propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie de la Unidad.

El Ayuntamiento podrá modificar el sistema de actuación atendiendo las condiciones y circunstancias que concurran.

A) Sistema de Compensación: Tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una Unidad de Ejecución por los propietarios del suelo incluidos en la misma. A tal efecto, estos propietarios:

- aportan los terrenos de cesión y, en su caso, aquellos en los que se materializa el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

- realizan a su costa la totalidad de la obras de urbanización.

- se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

El procedimiento de compensación se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

B) Sistema de Cooperación: En el sistema de cooperación los propietarios aportan los terrenos de cesión y, en su caso, aquellos en los que se localiza el aprovechamiento municipal.

El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización y los repercutirá a los propietarios en la forma señalada por la Ley del Suelo y en cuantía proporcional al aprovechamiento que se adjudique.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos de la U.E., salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el art. 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

C) Sistema de Expropiación: En este sistema la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

Los terrenos expropiados se valorarán conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas alcanzado, según la Ley 8/90.

II.3.3. Reparcelación

Tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanísticas, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas edificables el aprovechamiento establecido por las Normas, en especial el que corresponde al Ayuntamiento.

Consiste la reparcelación en la agrupación de las fincas comprendidas dentro de la Unidad para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

No resultará necesaria la reparcelación en los casos previstos en el art.73 R.G. y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el art.188 R.G.No se requerirá tal declaración para el caso b) y c) del citado artículo 73.

Los Proyectos de Reparcelación y Compensación contendrán las determinaciones y documentación de los art. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

II.3.4. Parcelaciones urbanísticas

Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se realicen suelo urbano.

En el suelo apto para urbanizar no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial.

En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. Las parcelaciones que con finalidad rústica pudieran realizarse respetarán las unidades mínimas de cultivo o disposiciones similares vigentes.

II.4. Instrumentos de ejecución

La ejecución material de las determinaciones del planeamiento se realizará mediante proyectos técnicos de urbanización y/o de edificación.

Los proyectos deberán venir suscritos por técnico competente, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

II.4.1. Proyectos de urbanización y de obras

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización coordinada de las obras exigidas por la Ley del Suelo en un sector o polígono, y en una o varias fases:

- obras de vialidad, incluyéndose las de explanación, pavimentado de calzadas, encintado de aceras.
- obras de saneamiento, incluyendo colectores, acometidas, sumideros y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al polígono.
- suministro de agua, incluyendo la distribución domiciliaria de agua potable, de riego e hidrantes.
- suministro de energía eléctrica, que comprenderá la conducción, distribución, centros transformadores y alumbrado público
- jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Se denominarán Proyectos de Obra Ordinarios los que tienen por objeto la definición de alguna obra específica de urbanización.

En cualquier caso, deberán resolver el enlace con los servicios urbanísticos generales, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Contendrán los documentos señalados en el art. 69 del R.P., con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. La documentación de los Proyectos irá desglosada en función de cada uno de los servicios que se prevean.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3 y 6 del Real Decreto Ley 16/81. Los Proyectos de Obras Ordinarios podrán seguir el trámite seguido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del R.P.

II.4.2. Normas de urbanización

Los proyectos de Urbanización de los Polígonos de los Planes Parciales estarán sujetos a las determinaciones, trazados y características básicas contenidas en éstos.

Los Proyectos de Urbanización de las Unidades de Ejecución en suelo urbano contendrán los documentos del art. 69 del R.P., con las siguientes condiciones específicas:

Red Viaria:

- Los viales tendrán en el ancho que se define en planos.
- Las aceras tendrán como mínimo 1,5 m de ancho y tendrán en cuenta la normativa de accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas vigente.

Red de Abastecimiento de Agua:

- La dotación mínima será de 250 litros por habitante y día para los polígonos residenciales y de 40 litros por segundo y hectárea en los industriales.

- La presión mínima en cualquier punto de la red no será inferior a 1,5 atmósferas.

Red de Saneamiento:

- Es obligatoria la acometida de toda edificación en suelo urbano a la red de saneamiento, prohibiéndose en esta clase de suelo la construcción de fosas sépticas.

- Las conexiones de ramales se efectuará siempre mediante pozos de registro, que no podrán distanciarse más de 50 m.

- Deberá solucionarse la recogida de aguas pluviales.

- En los proyectos de nuevas redes se preverán todas las acometidas a las parcelas aún no edificadas para evitar posteriores roturas en el pavimento.

- El diámetro mínimo de los ramales será de 300 mm.

Red de Electrificación:

- Se procurará que los nuevos tendidos sean subterráneos bajo las aceras, debiendo instalarse con anterioridad a la pavimentación de aquellas.

- Permitirá una dotación mínima será de 5,00 kilowatts por vivienda o cada 100 m² construibles.

Red de Alumbrado Público:

- El trazado será subterráneo y se preverán dos niveles de iluminación: media noche y completa.

- Deberá asegurar los siguientes niveles de iluminación:

- calles de tráfico rodado..... 10 lux

- calles peatonales 5 lux

- parques y jardines 12 lux

II.4.3. Proyectos de edificación

Los Proyectos de Edificación tienen por objeto la construcción de nuevos inmuebles, la restauración, reforma o rehabilitación e incluso demolición de los antiguos.

Los Proyectos de obras de Edificación contendrán una Memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con el detalle que requiera la debida definición de las obras y de acuerdo con la normativa aplicable y las Ordenanzas municipales de edificación y uso del suelo. Contendrán, como Anexo, el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, y, en su caso, los periodos parciales de ejecución.

II.5. Intervención municipal del uso del suelo

La competencia municipal del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las actuaciones al planeamiento y legislación aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida. Se ejerce mediante los siguientes procedimientos:

A) licencias urbanísticas

B) ordenes de ejecución

C) inspección urbanística.

II.5.1. Licencias urbanísticas

A) Actos sujetos y normativa aplicable: Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos de edificación y uso del suelo relacionados en el artículo 1 del

Reglamento de Disciplina Urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a su legislación específica.

La concesión de licencias en general se regirá con arreglo a los artículos 242 a 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina y el procedimiento de otorgamiento se ajustará a lo establecido en los artículos 9 a 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y legislación del Régimen Local o preceptos que lo sustituyan.

La concesión o denegación de licencia se realizará siempre mediante resolución motivada.

El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

B) Documentación exigible: Las solicitudes de licencias de obras de nueva planta, ampliación y reforma deberán ir acompañadas del Proyecto, redactado por técnico competente, en el que queden claramente definidas las obras a realizar, el cumplimiento de la normativa aplicable y la adecuación a la ordenación urbanística (para lo cual se incluirá fotocopia del plano de ordenación con la situación detallada). Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas señaladas en estas Ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstas.

Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra, adjuntando a la solicitud de licencia los croquis acotados suficientes para definir las obras y una memoria descriptiva de los mismos en la que se indiquen los materiales, cantidad y precio, firmada por el promotor y el constructor. Se consideran obras menores las siguientes:

- sustitución de puertas y ventanas sin modificar los huecos.

- derribo y reconstrucción de tabiques.

- sustitución de pavimentos.

- sustitución y reparación de instalaciones.

- reparación de goteras, enlucidos, enfoscados y pintura.

Todas las obras de demolición de edificios deberán realizarse bajo dirección facultativa, adjuntando a la solicitud el Proyecto correspondiente.

Para la realización de obras de urbanización será preciso un proyecto redactado por técnico competente. Cuando las obras no supongan el desarrollo integral de las previsiones del planeamiento podrán elaborarse y aprobarse proyectos de obras ordinarios con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen local. En el caso contrario se elaborará un proyecto de urbanización con arreglo a los requisitos exigidos en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

C) Plazos: El plazo de iniciación de las obras, de acuerdo con el artículo 9 del Decreto Regional 70/1991, será de 1 año desde el acto de otorgamiento de la licencia correspondiente.

El plazo de interrupción máxima de las obras será de 6 meses.

Transcurrido dicho plazo se considerará, como en el caso anterior, caducada la licencia.

El plazo para finalizar las obras será de 3 años, salvo que se hubiera otorgado prórroga justificada.

D) Licencia de Actividades Clasificadas: Para la concesión licencias de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961 y la normativa posterior que la desarrolla.

II.5.2. Ordenes de ejecución

Mediante las ordenes de ejecución y suspensión de obras el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios o instalaciones.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.

II.5.3. Inspección urbanística.

Tiene por objeto verificar que las actuaciones que se producen en el territorio municipal cuentan con las respectivas licencias y se ajustan a ellas.

II.6. Aprovechamientos susceptibles de apropiación

En relación con el artículo 27.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no incluidos en Unidades de Ejecución, previo cumplimiento en su caso del deber de conversión de la parcela en solar, será el 100% del aprovechamiento permitido por el planeamiento.

El aprovechamiento susceptible de apropiación para los propietarios de terrenos incluidos en Unidades de Ejecución en suelo urbano, previo cumplimiento de los deberes establecidos en dicha Ley, será del 90 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución respectiva.

Por último, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de terrenos clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, previo cumplimiento de los deberes legales, será el resultado de referir a su superficie el 85% del Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto en que se encuentre.

II.7. Plazos para la adquisición gradual de facultades

1. Para adquirir el derecho a urbanizar en los sectores de Suelo Apto para Urbanizar se fija en las condiciones de desarrollo de cada sector (Norma III.3.7).

2. Para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico:

2.1. En suelo urbano sometido a Unidades de Ejecución, por cooperación, no se fija plazo. En los casos de

nuevas U.E. no delimitadas en estas Normas o de cambio de sistema de las ya delimitadas a otro de gestión privada (compensación) el plazo se fijará en el Acuerdo Municipal correspondiente, siendo como máximo de 4 años desde su aprobación definitiva.

2.2. En suelo urbano ya reparcelado (Áreas en Ejecución), 4 años, desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

2.3. En suelo a obtener por expropiación (Actuaciones Aisladas), 5 años a partir de la fecha de publicación anterior.

2.4. En suelo apto para urbanizar, el plazo lo fijará el correspondiente Plan Parcial.

3. Para adquirir el derecho a edificar:

3.1. En suelo urbano, no incluido área de gestión (solares), 8 años.

3.2. Edificaciones paralizadas en suelo urbano, el plazo será de 1 año para proseguir las obras conforme a la licencia.

3.3. En suelo urbano incluido en algún área de gestión, 4 años. En estos casos el plazo computará desde la recepción definitiva de las obras de urbanización correspondientes.

3.4. En suelo apto para urbanizar, el plazo lo fijará el Plan Parcial.

4. Para adquirir el derecho a la edificación, la licencia de obras fijará en cada caso el plazo para iniciar las obras y para terminar la construcción, en función del proyecto concreto con arreglo a lo establecido en el apartado II.5.1.C) de estas Normas.

TÍTULO III

CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

III.1. Clasificación del suelo

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales contienen los tres tipos de suelo del art. 91.b del Reglamento de Planeamiento: urbano; apto para urbanizar y no urbanizable.

Además, se definen los Sistemas Generales del territorio con independencia de la clasificación del suelo.

III.2. Suelo no urbanizable

III.2.1. Definición y categorías

Constituyen el suelo no urbanizable (S.N.U.) aquellos terrenos, grafiados en planos, que por sus condiciones naturales y ecológicas, alto valor agrícola, económico, paisajístico y destino actual se preservan del proceso edificatorio.

Las categorías en que se divide el S.N.U. son las siguientes:

1.-S.N.U. E.P: Especialmente protegidos: Se incluyen aquellos terrenos que presentan un elevado interés ecológico y que las Normas protegen con el máximo rigor. La delimitación se ha efectuado procurando ajustarse con elementos reconocibles del territorio: caminos, acequias,

infraestructuras y, en último lugar, con líneas de nivel. Se diferencian dos sub-zonas:

- S.N.U. E.P-1 Zonas de montaña: Formada por las Sierras de la Silla, el Castellar y el Aceniche.

- S.N.U. E.P-2 Zonas húmedas: Incluye el cauce del río Mula y el barranco de la Regidora.

2.-S.N.U. P: Protegidos: Comprenden aquellos terrenos que tienen cierto valor ecológico y paisajístico, así como las áreas arqueológicas y zonas colindantes con las infraestructuras del territorio. Se diferencian tres sub-zonas:

- S.N.U. P-1 Protección ecológica: Son áreas mixtas entre monte bajo y cultivos en las que se manifiesta la intervención del hombre pero que desde el punto de vista ambiental y paisajístico poseen componentes semejantes a las áreas especialmente protegidas cumpliendo una función complementaria a aquéllas. También se incluyen las áreas próximas a los núcleos de población que merecen preservarse para conservar las imágenes tradicionales de los mismos.

- S.N.U. P-2 Protección arqueológica: Incluye los yacimientos catalogados en la Carta Arqueológica Regional que están localizados planimétricamente, señalando el área de dispersión de los yacimientos rurales y su entorno de protección.

- S.N.U. P-3 Protección de cauces y comunicaciones: Comprende las áreas colindantes a las carreteras públicas, a los cauces de agua y redes de suministro de energía eléctrica en alta tensión, en las que se requiere un control de los usos y edificaciones para garantizar el normal funcionamiento, la seguridad y también futuras modificaciones o ampliaciones de dichos sistemas de infraestructura territorial.

- S.N.U. P-4 Entorno de la rafa: Comprende el área de terreno rústico que rodea el parque de La Rafa, que sin disponer de un interés intrínseco relevante, exige de medidas especiales de protección para asegurar el aislamiento del parque del núcleo urbano.

3.-S.N.U. C: Común: Son aquellos terrenos cuyo uso característico es la producción agropecuaria. Se diferencian tres sub-zonas:

- S.N.U. C-1: Agropecuario: Suelos agrícolas comunes que no merecen especiales medidas de protección.

- S.N.U. C-2: Huertos familiares: Paraje situado en el Llano de Bullas en el que existe un cierto número de viviendas rurales y donde se permite la realización de nuevas construcciones vinculadas al turismo rural.

- S.N.U. C-3: Ganadero: Paraje situado junto a la carretera de El Chaparral, destinado a la ubicación de instalaciones para actividades ganaderas.

III.2.2. régimen urbanístico

Cualquiera que sea su categoría el Suelo No Urbanizable (S.N.U.) carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a su transformación no darán derecho a indemnización en cuanto no excedan

del contenido natural del derecho de propiedad en suelo no urbanizable.

Se deberán respetar las incompatibilidades de usos establecidas para cada una de las sub-zonas de S.N.U. que se señalan en el artículo III.2.5. "Condiciones específicas según categorías".

En S.N.U. no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que:

1. Las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o mineras que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación. El peticionario deberá justificar la proporción que existe entre la explotación y la construcción pretendida, y su concesión deberá ser informada previamente por la Consejería de Agricultura, de acuerdo con el art. 13 de la Ley de protección de la legalidad de la Región de Murcia.

Al solicitar la autorización municipal para la explotación minera deberá justificarse documentalmente la existencia de material a extraer, y el Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones de restitución paisajística de la zona.

2. Las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos, en las áreas destinadas por estas Normas a dichos servicios.

Sin embargo, podrán autorizarse, potestativamente mediante el trámite regulado en el art. 43.3 de la Ley del Suelo:

1. edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hubieran de emplazarse necesariamente en el medio rural.

El peticionario deberá justificar adecuadamente la necesidad de ubicación en el medio rural y la concurrencia de utilidad pública o interés social cuando dicha utilidad o interés no venga atribuida por la legislación específica que le sea de aplicación, en cuyo caso deberá hacerse constar el precepto o norma que la atribuye.

2. edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

III.2.3. Núcleo de población

Se entenderá por núcleo de población en S.N.U. el asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, de saneamiento, de alumbrado público, de accesos viarios, etc., que son propios de las áreas con destino urbano.

Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando concurren simultáneamente las siguientes condiciones:

- se cumplan los parámetros de parcela mínima, retranqueos, etc., que para cada uso y categoría se fijan en estas Normas.

- que en un radio de 50 metros, tomado desde el centro de la edificación para la que se solicita autorización, no

existan, construidas o con proyecto aprobado, dos o más viviendas.

III.2.4. Parcelaciones

En S.N.U. solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria. No podrán realizarse parcelaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria o de la establecida por estas Normas, ni la segregación de fincas de superficies inferior al doble de tal dimensión mínima.

Por la propia naturaleza de los S.N.U., queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes manifestaciones:

- forma parcelaria impropia de fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona donde se encuentre.
- disponer de vías comunales rodadas en su interior, compactadas o asfaltadas, con ancho de rodadura superior a 2 metros.
- disponer de servicios urbanísticos comunes a todas las parcelas o cuando cualesquiera de los servicios discurre por espacios comunales.
- existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o sus inmediaciones para la señalización de su localización y características que no contenga la fecha de aprobación y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras actuaciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.

III.2.5. Condiciones de los usos según categorías

A) División del S.N.U.

A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el S.N.U. se divide en :

1. - S.N.U. E.P: Especialmente protegidos
 - S.N.U. E.P-1: Zonas de montaña
 - S.N.U. E.P-2: Zonas húmedas
 2. - S.N.U. P: Protegidos
 - S.N.U. P-1: Protección ecológica
 - S.N.U. P-2: Protección arqueológica
 - S.N.U. P-3: Protección cauces y comunicaciones
 - S.N.U. P-4: Entorno de la rafa
 3. - S.N.U. C: Común
 - S.N.U. C-1: Agropecuario
 - S.N.U. C-2: Huertos familiares
- B) S.N.U. E.P-1: Zonas de Montaña.

Definición: Terrenos que presentan un elevado interés ecológico y paisajístico y que estas Normas protegen con el máximo rigor. Comprenden las Sierras de la Silla, el Castellar y el Aceniche.

Usos característicos. El mantenimiento del medio natural y repoblación forestal.

Usos permitidos, los siguientes:

- los de producción agropecuaria existentes que no menoscaben la calidad del medio objeto de protección.
- el ocio y las actividades lúdicas, recreativas, de educación ambiental y culturales que se desarrollen al aire libre.
- mantenimiento de infraestructuras existentes

Usos prohibidos: los restantes (nuevas infraestructuras; nuevas explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o explotaciones a cielo abierto, rotulaciones o movimientos de tierras, caza, acampadas permanentes, residencia, industria o comercios, actividades militares, etc.)

Edificaciones permitidas, las siguientes:

- las destinadas al mantenimiento del medio natural y al de las infraestructuras existentes.
- las vinculadas a educación ambiental declaradas de utilidad pública.
- la rehabilitación de las construcciones agrícolas y viviendas existentes.

C) S.N.U. E.P-2: Zonas Húmedas.

Definición: Terrenos próximos al cauce del Río Mula, del barranco de la Regidora y del Arroyo del Chaparral, que reúnen valores paisajísticos, ecológicos, recreativos e incluso por los valores etnológicos desarrollados en sus riberas que se concretan en una sucesión de Molinos harineros que salpican el cauce del Río Mula.

Usos característicos: El mantenimiento del medio natural y regeneración del bosque galería

Usos permitidos: Los de la categoría E.P-1.

Usos prohibidos: Los restantes (señalados en la categoría E.P-1 y los deportivos con vehículos a motor).

Edificaciones permitidas: Las de la categoría E.P-1.

D) S.N.U. P.-1: Protección Ecológica.

Definición: Áreas mixtas entre monte bajo y cultivos en las que se manifiesta la intervención del hombre pero que desde un punto de vista ambiental y paisajístico poseen componentes semejantes a las áreas especialmente protegidas cumpliendo una función complementaria a éstas (lomas de la Atalaya, Rambla de Ucenda, entorno de las Sierras de la Silla, Castellar y Aceniche). También se incluyen las áreas próximas a los núcleos de población que merecen preservarse para no desvirtuar la silueta tradicional de los mismos.

Usos característicos, los siguientes:

- mantenimiento del medio natural
- recuperación de áreas marginales (cultivos abandonados) y expansión de la masa forestal.

Usos permitidos, los siguientes:

- producción agropecuaria en aquellas actividades que no menoscaben el medio.
- el ocio y las actividades lúdicas, recreativas y culturales.
- mantenimiento e instalación de infraestructuras (excepto nuevos tendidos aéreos).
- residencial existente o vinculado a la explotación agrícola.

Usos prohibidos: Los restantes (especialmente los industriales)

Edificaciones permitidas: las vinculadas a:

- mantenimiento del medio y de las infraestructuras
- producción agropecuaria.
- actividades de ocio, lúdicas y culturales declaradas de utilidad público o interés social.
- vivienda familiar ligada a la explotación.

E) S.N.U. P.-2: Protección Arqueológica.

Definición: Yacimientos catalogados en la Carta Arqueológica Regional que están situados planimetricamente, incluyendo el área de dispersión de los yacimientos rurales y su entorno de protección.

USOS: Se podrán continuar con los existentes en el momento de aprobación definitiva de estas Normas.

Edificaciones permitidas, las siguientes:

- los edificios existentes incluidos en esta zona podrán rehabilitarse y ampliarse con un aumento máximo del 20% de la superficie actual, en dos plantas (7m) siempre y cuando no afecte al propio yacimiento arqueológico.
- se permitirán edificaciones de carácter auxiliar y provisional necesarias para la atención de las obras de excavación con una altura máxima de 1 planta (4m).

Norma específica: Cualquier solicitud de licencia que suponga remoción del terreno deberá ser informada por la D.G. de Cultura de la Comunidad Autónoma, que señalará las actuaciones precisas según la importancia del yacimiento.

F) S.N.U. P.-3: Protección de Sistemas Generales.

Subzonas: Se establecen bandas de protección para los siguientes Sistemas Generales:

P-3/R.V. Red viaria carreteras regionales y locales.

P-3/R.H. Red hidráulica.

P-3/I.A. Infraestructura de abastecimiento agua.

P-3/I.E. Infraestructura eléctrica.

La delimitación de estas subzonas se grafía en planos, e incluye la superficie específica del sistema general y las bandas de protección no edificable de acuerdo con las siguientes distancias:

- P-3 R.V. Red viaria: La distancia se computará desde la arista exterior de la calzada (línea de arcén) en las carreteras regionales y desde el borde de la explanación en el resto:

Ctra. regional C-415, margen Sur:..... 25 m

Ctra. regional C-415, margen Norte 50 m

Ctra. regional 2 Nivel (MU-503)..... 25 m

Ctra. regional 3 Nivel(B-18, B-26)..... 18 m

Ctra. Locales 8 m

Plataforma antiguo ferrocarril 8 m

- P-3 R.H. Red hidráulica: La distancia será de 5 metros medidos desde la línea de álveo o cauce natural, salvo que en planimetría se represente gráficamente una distancia superior, en cuyo caso se aplicará esta última.

- P-3 I.A. Infraestructura de abastecimiento: Una banda de 6 m (3 m a eje) inedificable.

- P-3 I.E. Infraestructura eléctrica: La banda que se grafía en planos es orientativa y será fijada específicamente de acuerdo a la tensión de la línea de acuerdo con la normativa vigente que se transcribe a continuación. Queda prohibida la plantación de arbolado y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de las siguientes, en función de la tensión compuesta (en voltios) de la línea:

- arbolado:

$$d(m) = 1,5 + V(KV)/150, \text{ mínimo } 2 \text{ m}$$

- edificio o instalaciones en puntos no accesibles:

$$d(m) = 3,3 + V(KV)/150, \text{ mínimo } 4 \text{ m}$$

- edificio o instalaciones en puntos accesibles:

$$d(m) = 3,3 + V(KV)/100, \text{ mínimo } 5 \text{ m}$$

USOS, los siguientes:

- serán usos característicos los propios de la infraestructura de que se trate y los vinculados a su mantenimiento, entretenimiento y ejecución de los mismos.

- en todas esas cuatro subzonas se podrán continuar con los existentes en el momento de aprobación definitiva de estas Normas siempre que sean compatibles con sus legislaciones específicas.

Edificaciones permitidas, las siguientes:

- las permitidas por sus legislaciones específicas en las zonas de protección o policía.

- los edificios existentes incluidos en todas las subzonas podrán rehabilitarse y ampliarse con un aumento máximo del 20% de la superficie actual, en dos plantas (7m) siempre y cuando no menoscabe las condiciones de servicio de los sistemas generales protegidos y sean autorizables por la legislación sectorial aplicable.

norma específica: Las zonas de protección, afección o policía, donde son preceptivas las autorizaciones del organismo competente, están definidas por su legislación sectorial. En la actualidad son:

- Zona protección Ctra. Regionales: Dos bandas paralelas a una distancia de 30 m desde la arista exterior de la explanación vivienda familiar ligada a la explotación.

- Zona de policía de las ramblas públicas: Dos bandas de 100 m en las márgenes del Alveo o cauce natural

de la Rambla, entendido éste como la línea de máximas crecidas ordinarias en 10 años sucesivos.

Legislación sectorial: En todo caso se respetarán las limitaciones generales establecidas por la Ley General de Carreteras y su Reglamento de aplicación, la Ley 9/1990, de Carreteras de la Región de Murcia, el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Reglamento de Líneas Aéreas Eléctricas de Alta Tensión y, en general, en cuanto legislación sectorial resulte de aplicación

G) S.N.U. P.-4: Entorno de La Rafa.

Definición: Áreas de cultivo que constituyen el entorno no edificado del parque recreativo de La Rafa, limitado por el camino de acceso al Salto del Usero, una franja de E.P.-2, un camino rural y el propio núcleo urbano.

Usos característicos:

- mantenimiento de los cultivos.
- recuperación de áreas marginales (cultivos abandonados) y expansión de la masa forestal.

Usos permitidos:

- producción agropecuaria en aquellas actividades que no menoscaben el medio.
- mantenimiento e instalación de infraestructuras (excepto nuevos tendidos aéreos)

Usos prohibidos: Los restantes (especialmente los residenciales).

Edificaciones permitidas: La rehabilitación de las construcciones agrícolas y viviendas existentes.

H) S.N.U. C.-1: Agropecuario.

Definición: Terrenos rústicos que no reúnen valores naturales que requieran su protección. Se preservan del proceso urbanístico por no ser necesarios según el desarrollo previsible.

Usos Característicos:

- la producción agropecuaria
- la conservación del medio.

Usos permitidos:

- mantenimiento de los servicios urbanísticos y los vinculados a las obras públicas.
- explotaciones mineras.
- actividades de ocio, lúdicas y culturales.
- usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- la vivienda familiar.
- excepcionalmente industrias de primer almacenaje o que fueran incompatibles, por su carácter o tamaño, con los suelos urbanos o urbanizables.

Usos prohibidos: Los restantes.

Edificaciones permitidas: Las vinculadas a los usos permitidos.

I) S.N.U. C.-2: Huertos Familiares.

Definición: Paraje en el Llano de Bullas donde existe un elevado número de viviendas rurales y que, por su ubi-

cación entre el Río Mula y la antigua estación sericícola La Rafa, se considera adecuado para la realización de construcciones relacionadas con el turismo rural.

Usos Característicos: La vivienda ligada a la explotación agraria familiar.

Usos Permitidos: Los de la categoría P-1 Protección Ecológica.

Usos Prohibidos: Los restantes.

Edificaciones Permitidas: Las vinculadas a los usos característicos y a los permitidos.

J) S.N.U. C.-3: Ganadero.

Definición: Paraje junto a la carretera de El Chaparral, destinado a la ubicación de las instalaciones para la actividad caprina, que en la actualidad se desarrollan, fundamentalmente, en el entorno del municipio de Bullas.

Usos Característicos: La instalaciones propias de la ganadería caprina.

Usos Permitidos: Los de la categoría P-1 Protección Ecológica.

Usos Prohibidos: Los restantes.

Edificaciones permitidas: Las vinculadas a los usos característicos y a los permitidos.

III.2.6. Condiciones de las edificación según su uso

A) Generalidades: Las edificaciones permitidas en el medio rural son aquellas que están directamente vinculadas a los usos característicos o permitidos por estas Normas en cada una de las categorías del S.N.U.

El procedimiento para su autorización se ha señalado en el anterior apartado III.2.2 "Régimen urbanístico".

Las edificaciones serán siempre aisladas y el retranqueo cumplirá en todos los casos con las zonas de protección establecidas para los sistemas generales (carreteras, infraestructuras y ramblas).

Asimismo, no se podrá edificar a menos de 5 m del eje de una acequia.

Las edificaciones existentes en el momento de la aprobación definitiva se podrán rehabilitar de acuerdo con la normativa de la categoría donde se encuentren y con las condiciones que allí se señalan.

B) Condiciones Específicas:

1.) Edificación vinculada a la producción agrícola. Según sus características propias, estas construcciones cumplirán con las siguientes condiciones:

1.1) Casetas para Aperos de Labranza:

- Separación: 3 m de linderos.
- Altura máxima : 3,0 m (4,0 m de altura en cumbre).
- Superficie máxima: 20 m².
- Parcela mínima: no se fija.

1.2) Establos y Criaderos de Animales:

• Solo se autorizarán si su separación a los suelos de uso global residencial (esto es, distancia al perímetro del S.U. y, en su caso, del S.A.U.) es mayor de 500 metros.

- Separación: 10 m de linderos.
- Altura máxima: 4,5 m (6,0 m en cumbre).
- Ocupación máxima: 30% de la superficie de la finca.
- Parcela mínima : no se fija.

1.3) Almacén Agrícola:

- Retranqueos: 5 m a linderos y 10 m a camino.
- Altura máxima: 1 planta (4,5 m). Se pueden exceptuar ciertos elementos puntuales vinculados al proceso industrial (chimeneas, silos, etc).

- Ocupación: 10% de la superficie de la finca.

- Parcela mínima: 5.000 m².

2.) Edificación al servicio de las infraestructuras, obras públicas y del medio ambiente.

• Retranqueos: 5 m lindero. Se exceptúan de dicho cumplimiento las construcciones vinculadas a las infraestructuras urbanísticas).

- Altura: 1 planta (4,5 m).

- Ocupación: 30 %.

- Parcela mínima: no se fija.

Para las construcciones vinculadas con las carreteras públicas se fijan los siguientes parámetros:

- Retranqueos: 5 m lindero.

• Altura : II plantas (7,0 m). Excepcionalmente se permitirán III plantas (9,00m) en un 30% de la superficie ocupada en planta baja.

- Ocupación : 30%.

- Parcela mínima: 5.000 m²

3.) Vivienda vinculada a la explotación agraria

- Retranqueos : 10 m a linderos y caminos.

• Altura: II plantas (7,00 m). Excepcionalmente se admitirá una tercera planta (9,00 m) de 16 m².

- Ocupación: 5%.

- Parcela mínima:

a) Secano: 50.000 m², que la parcela existiera con anterioridad a 24 de febrero de 1995, supuesto en el cual la parcela mínima quedará fijada en 20.000 m².

b) Regadío: 20.000 m².

c) Zonas forestales: 200.000 m².

4.) Edificación vinculada al equipamiento, ocio y actividades lúdicas

- Retranqueos : 5 m a linderos y 10 m a camino.

• Altura : II plantas (7,00 m), excepcionalmente III plantas (9,00 m) en un 30% de la superficie ocupada de planta baja.

- Ocupación: 30%.

- Superficie mínima: 5.000 m².

Para las edificaciones vinculadas a las acampadas se establecen los siguientes parámetros:

- Retranqueos : 5 m a linderos y 10 m a camino.

- Altura : II plantas (3,00 m).

- Ocupación: 5%.

- Superficie mínima: 30.000 m².

5.) Industria

- Retranqueos : 5 m a linderos y 10 m a camino.

• Altura : II plantas (7,00 m), salvo aquellos elementos puntuales del proceso industrial (chimeneas, silos, etc).

- Ocupación: 25%

- Edificabilidad : 0,3 m²/m².

- Parcela mínima: 10.000 m²

6.) Edificaciones vinculadas a explotaciones mineras:

Les será de aplicación las condiciones establecidas en el apartado anterior (edificación vinculada a la Industria). En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

III.3. Suelo apto para urbanizar

III.3.1. Definición

Constituyen el suelo apto para urbanizar (A.U.) aquellos terrenos, que se grafían en los planos de ordenación, destinados a implantar nuevos asentamientos de población y de actividades productivas en los términos y condiciones que se señalan en estas Normas.

III.3.2. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo

Las Áreas de Reparto están constituidas por sectores de idéntico uso característico y edificabilidad y por los Sistemas Generales de zonas verdes adscritos a los sectores residenciales.

No se prefija la ubicación de ese Sistema General pero sí que se cuantifica la superficie que en cada sector se debe prever de acuerdo con los siguientes criterios:

• el volumen edificable (lucrativo) se supone que se destina íntegramente a usos residenciales y a razón de 100 m² por vivienda y por tanto, una edificabilidad de 0,55 m²/m² corresponde a una densidad de 55 viviendas por hectárea de suelo del sector neto.

• se supone que por cada vivienda hay 3,6 habitantes, y por tanto el estándar de 5 m²/hab se equipara a 18m²/viv.

Al no existir otros sistemas generales que los de zonas verdes estrictamente necesarios calculados de la manera señalada, es fácil deducir la relación directa entre edificabilidad (e) de los sectores netos y Aprovechamiento Tipo (A.T.) del Área de Reparto, que adquiere la siguiente formulación:

$$A.T. = 100 * e / (18 * e + 100)$$

También es fácil deducir el porcentaje que representa la superficie necesaria de zonas verdes de S.G. respecto a la del Área de Reparto, que como es lógico depende únicamente del Aprovechamiento Tipo de ésta:

$$\text{Sup. S.G.} = 0,18 * A.T. * \text{Sup. A.R.}$$

Así, para una edificabilidad de 0,55 m²/m², el Aprovechamiento Tipo es de 0,50 m²/m² y la superficie del S.G. adscrito será el 9% de la superficie total.

No obstante, para evidenciar estos valores, en las Condiciones de desarrollo de cada uno de los sectores se determinan numéricamente las superficies de sistemas generales y el Aprovechamiento Tipo resultante, si bien debe hacerse la puntualización que esas superficies son el resultado de un medición sobre plano y pueden diferir de las reales, debiendo mantenerse en cualquier caso la proporción entre superficie total del sector y la del S.G. de espacios libres aquí consignadas.

III.3.3. Desarrollo del suelo A.U.

El S.A.U. se desarrollará mediante Planes Parciales (P.P.) que podrán abarcar los sectores completos (señalados en los planos de ordenación) o parte de los mismos que tenga una superficie mayor de cinco (5,0) hectáreas, en cuyo caso la subdivisión debe realizarse con los siguientes criterios:

- delimitación por elementos territoriales reconocibles.
- conexión con los S.G. viarios y con las infraestructuras previstas.
- el resto del sector originario deberá tener una superficie apta para desarrollar otro Plan Parcial (5,0 Ha).

También se podrá desarrollar con un único Plan Parcial dos o más sectores colindantes de la misma Area de Reparto, siempre que la integración de dichos sectores sea completa.

Comprenderán asimismo los Sistemas Generales previstos, tal y como se indica en el apartados II.2.1. de estas Normas Urbanísticas.

El contenido y documentación de los Planes Parciales se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento. Además de lo señalado en el apartado II.2.1, la documentación del P.P. deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica, teléfono y, en su caso, gas, indicando la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

III.3.4. Régimen urbanístico de la propiedad

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo apto para urbanizar se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Los propietarios de suelo apto para urbanizar tendrán derecho al 85 % del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto donde se encuentren, si bien la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico quedará condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos que se establezcan de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

III.3.5. Régimen transitorio

En tanto no se aprueben definitivamente el correspondiente P.P. (y sus consiguientes instrumentos de gestión) los terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

- no podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor de las presentes N.N.S.S. y que estuviesen legalmente autorizados en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en los apartados siguientes.

- los usos y construcciones que pudieran autorizarse en cumplimiento del artículo 136 del Texto Refundido (antiguo artículo 58.2 L.S. de 1976) se ajustarán a las condiciones que se señalan para el Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica (N.U./P 1), especialmente los relativos a parcelación, edificación y constitución de núcleo de población.

- las construcciones vinculadas a explotaciones agrarias que puedan autorizarse conforme al apartado anterior estarán afectos al régimen de provisionalidad contemplado en el citado artículo durante los años de vigencia de estas Normas.

- no podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales debiendo ajustarse, entre tanto a lo dispuesto en la legislación agraria y a la ley 12/86 de medidas de disciplina de la Región de Murcia.

Una vez aprobado con carácter definitivo el Plan Parcial, las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.

III.3.6. Régimen excepcional para industrias

Se admite la implantación de nuevas industrias en los SECTORES de uso característico Industrial o Mixto (residencial o industrial) con las siguientes limitaciones:

- se prohíben los usos peligrosos y se exigirán las medidas correctoras en los casos de industrias molestas, insalubres y nocivas.

- deberá ser calificada de utilidad pública o interés social mediante el procedimiento establecido en el art. 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- parcela mínima: 10.000 m².

- cesión obligatoria y gratuita del 30% de la superficie de la finca, a cuenta de las cesiones que resulten del Plan Parcial. La ubicación de la cesión se ajustará a lo que imponga el Ayuntamiento.

- ocupación: 50% de la parcela neta, una vez descontadas las cesiones.

- edificabilidad: 0,35 m²/m² de parcela bruta.

- aval o depósito en metálico, en cuantía suficiente, a cuenta de los costes de urbanización previsibles (obra de urbanización, honorarios e indemnizaciones) y al valor del 15% del Aprovechamiento Tipo del A.R. donde se ubique.

- cuando el sector alcance un grado de ocupación del 20% de su superficie, se suspenderá la concesión de autorizaciones y se procederá a formular el correspondiente Plan Parcial.

III.3.7. Condiciones particulares de los sectores

A) Sector R1 "Estación"

AREA DE REPARTO:	1
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA PRESENTAR EL P.P:	8 AÑOS
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	51.380 m ²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL INTENSIVO
EDIFICABILIDAD	0,55 m ² /m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	46.756 m ²
SUP. DEL S. G. ZONAS VERDES	4.624 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,50 m ² /m ²

Objetivos de ordenación:

La banda de protección de la Carretera definida por la línea de edificación (a 25 m de la línea exterior de la calzada) se destinara preferentemente a zonas verdes públicas o vial perimetral del sector. También puede destinarse a zonas verdes privadas.

La ordenación se ajustará a los abancalamientos tradicionales y a la topografía que presente la zona, siendo 3 plantas el máximo de alturas para no desvirtuar la silueta del casco.

El vial interior, de 12 metros, es orientativo. El viario del sector permitirá el acceso al puente de servicio situado en el vértice noroeste.

La altura en ningún caso podrá exceder de 2 plantas (7 metros).

<B) Sector R2 "El Prado"

AREA DE REPARTO:	1
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA PRESENTAR EL P.P:	8 AÑOS
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	56.191 m ²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL INTENSIVO
EDIFICABILIDAD	0,55 m ² /m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	51.134 m ²
SUP. DEL S. G. ZONAS VERDES	5.057 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,50 m ² /m ²

OBJETIVOS DE Ordenación:

Los accesos desde el Camino del Prado se realizarán por los nudos o por la vía de servicio prefijada en estos planos. También habrá de respetarse el ancho mínimo de los viales de borde que se indican en los planos de ordenación.

La altura en ningún caso podrá exceder de 2 plantas (7 metros).

Las zonas verdes se ubicarán preferentemente completando la prevista en el suelo urbano colindante (Unidad de Ejecución 17).

C) Sector R3 "LOS CANTOS II"

AREA DE REPARTO:	1
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA PRESENTAR EL P.P:	8 AÑOS

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	173.832 m ²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL INTENSIVO
EDIFICABILIDAD	0,55 m ² /m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	158.187 m ²
SUP. DEL S. G. ZONAS VERDES	15.645 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,50 m ² /m ²

OBJETIVOS DE Ordenación:

En el área colindante con el aprobado P.P."Los Cantos" se deberá solucionar la continuidad de los viales transversales de aquel P.P., en especial del "bulevar" de 25 m. de ancho.

Deberán respetarse todos los viales señalados (las calles de borde, la prolongación de la Avda. Francisco Puerta González-Conde y la nueva calle Este-Oeste que, a través de la U.E.10, acaba en la confluencia del Paseo de la Murta, el Camino Real y el Camino del Río).

La reserva docente propia del primer Plan Parcial que desarrolle el sector o parte del mismo, se ampliará hasta permitir la implantación de un Centro de BUP (10.000 m²).

La altura en ningún caso podrá exceder de 3 plantas.

D) Sector R4 "Carretera de Totana"

AREA DE REPARTO:	1
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA PRESENTAR EL P.P:	8 AÑOS
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	11.500 m ²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL INTENSIVO
EDIFICABILIDAD	0,55 m ² /m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	9.900 m ²
SUP. DEL S. G. ZONAS VERDES	1.600 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,50 m ² /m ²

Objetivos de ordenación:

La ordenación en el sector se desarrollara de forma autónoma, en tanto que constituye un área aislada por los viales circundantes.

La altura en ningún caso podrá exceder de 2 plantas (7 metros).

E) Sector R5 "Los Cantos"

AREA DE REPARTO:	1
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZO PARA PRESENTAR EL P.P:	YA ESTÁ APROBADO
SUPERFICIE DEL SECTOR:	La que figura en el P.P.
USO CARACTERÍSTICO	Residencial
EDIFICABILIDAD	La del Plan Parcial
SUPERFICIE DE S.G.	No se prevé
APROVECHAMIENTO TIPO	El aprovechamiento medio del P.P.

Objetivos de Ordenación:

Se convalida la ordenación del Plan Parcial aprobado sin modificación.

F) Sector R6 "Carrascalejo"

AREA DE REPARTO:	2
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA PRESENTAR EL P.P.:	16 AÑOS
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	523.100 m ²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL EXTENSIVO
EDIFICABILIDAD	0,262 m ² /m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	499.560 m ²
SUP. DEL S. G. ZONAS VERDES	23.540 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,250 m ² /m ²

OBJETIVOS DE Ordenación:

La ordenación se adaptará a la topografía, y al menos un 30 % de la superficie total de las zonas verdes (tanto las locales como las generales a razón de 5 m²/hab) tendrán un carácter "urbano" agrupándose junto a los equipamientos previstos en el P.P.

La altura en ningún caso podrá exceder de 2 plantas, con objeto de no perturbar las condiciones de medio natural donde se implanta.

El Plan Parcial podrá indicar unas condiciones de urbanización más "suaves" que las exigibles en los núcleos urbanos, por ejemplo, sustituyendo el asfaltado de las calles por otros tratamientos superficiales más acordes con el medio y con la baja densidad fijada. En cualquier caso, no se permitirán tendidos aéreos dentro del sector ni el saneamiento de las aguas residuales por fosas sépticas.

G) Sector R-I 1 "la Copa"

AREA DE REPARTO:	5
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZO PARA PRESENTAR EL P.P.:	8 AÑOS
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR:	43.062 m ²
USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL O INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	0,55 m ² /m ²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR	39.186 m ²
SUP. DEL S. G. ZONAS VERDES	3.876 m ²
APROVECHAMIENTO TIPO	0,50 m ² /m ²

Objetivos de :

En el caso de coexistir los usos industriales con los residenciales se separarán ambas zonas como mínimo 20 m, mediante espacios libres y/o viario públicos.

Se respetarán todos los viales prefijados y para el que es colindante con la zona industrial "2a" del suelo urbano se fijará una sección transversal adecuada para canalizar los aportes hídricos del ramblizo existente.

Los terrenos del P.P. colindantes con el jardín y la pista deportiva deberán destinarse a dotaciones y/o zonas verdes públicas.

La altura en ningún caso podrá exceder de 2 plantas (7 metros) para uso residencial.

H) Sector I 1 "Marimingo"

AREA DE REPARTO:	4
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	PÚBLICA
PLAZO PARA PRESENTAR EL P.P.:	NO SE FIJA
SUPERFICIE DEL SECTOR:	496.900 m ²
USO CARACTERÍSTICO	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD	0,50 m ² /m ²
SUPERFICIE DE S.G.	---
APROVECHAMIENTO TIPO	0,50 m ² /m ²

Objetivos de ordenación:

En las zonas de protección de las carreteras grafiadas en los planos no se permitirán otros usos que las zonas verdes publicas, los equipamientos deportivos descubiertos, los viales y, en su caso, los espacios libres privados de las industrias.

En el caso de desarrollo por sucesivos Planes Parciales, se procurará que las ampliaciones se inserten adecuadamente en las ordenaciones anteriores en las que se apoye.

El Primer Plan Parcial dispondrá las centros de infraestructuras (depósitos, etc) de modo que sean fácilmente ampliables conforme crezca el sector por lo sucesivos Planes Parciales.

La altura en ningún caso podrá exceder de 9 metros.

III.4. Suelo urbano

III.4.1. Definición

Constituyen el suelo urbano los terrenos que estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de los dos supuestos legales.

No se delimitan Areas de Reparto en esta clase de suelo por tratarse de un pequeño municipio y no ser exigible por la normativa urbanística.

III.4.2. Facultades urbanísticas y deberes legales

Son los establecidos en el Capítulo III del Título I del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación es el que se determina en el apartado II.6. de estas Normas.

III.4.3. Obras en suelo urbano

Para poder edificar en suelo urbano no incluido en Unidades de gestión será preciso que la parcela o parcelas reúnan la condición de solar para lo cual serán exigibles los siguientes requisitos:

- tener señaladas alineaciones y rasantes.
- contar con acceso rodado, con calzada pavimentada y encintado de aceras.
- contar con abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Excepcionalmente podrá autorizarse la edificación en parcelas que no reúnan las anteriores condiciones de urbanización cuando se cumplan las garantías de urbanización.

zación simultánea que define el artículo 40 del Reglamento de Gestión.

Para poder edificar en terrenos incluidos en Unidades de gestión será preciso:

- que esté aprobada definitivamente el proyecto de reparcelación o compensación correspondiente.
- que este aprobado definitivamente el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución en cuestión.
- que esté ejecutada en su totalidad la urbanización, salvo que se autorice por el Ayuntamiento y se asegure por la propiedad la urbanización simultánea en el modo que se ha descrito anteriormente.

III.4.4. Normas particulares

Todos los terrenos clasificados de urbanos tienen definida su ordenación detallada, sin que se precisen un ulterior desarrollo de Planes Especiales o Estudios de Detalle.

La normativa específica de cada una de las zonas en que se califica el suelo urbano se indica a continuación.

A) Zona 1ª. Casco Antiguo

Ordenación:

Edificación en manzana cerrada según alineaciones y rasantes señaladas en planos, con limitación de altura y profundidad edificable.

Las actuaciones preferentes serán las de rehabilitación y restauración del patrimonio arquitectónico del casco antiguo. Resultan de especial relevancia todas las determinaciones contenidas en el apartado de Normativa Estética, tanto para las obras de reforma como para las de nueva construcción.

Se considera como objetivo prioritario la devolución de las edificaciones tradicionales a su aspecto propio, transformado en muchos casos de manera desacertada.

Categorías:

Se diferencian dos categorías, 1ª y 2ª, atendiendo a las características arquitectónicas de las edificaciones tradicionales, constituyendo la calle el elemento más claro para su diferenciación. Las edificaciones correspondientes a la categoría 1ª están grafiadas con una línea de alineación regreusada, correspondiendo el resto a la categoría 2ª.

Parcela mínima:

No se fija

Agrupación de parcelas:

Se admite la agrupación de parcelas cuya longitud de fachada resulte menor de 15 metros.

Altura máxima:

Categoría 1.ª: III plantas (10m)

Categoría 2.ª: II plantas (6m)

Altura mínima:

1 planta menos que la máxima.

Fondo edificable:

17 m en plantas de piso.

Sin limitación en planta baja.

Excepciones:

Los edificios catalogados o que se rehabiliten podrán mantener las condiciones actuales de volumen, altura y fondo edificable.

Vuelos:

Se prohíben los vuelos cerrados de cualquier clase.

En los vuelos abiertos se diferencia:

Categoría 1ª: Se permiten los balcones cuyo vuelo no sea superior a 40 cm., no excediendo el canto de la losa de los mismos de 12 cm. de espesor.

Categoría 2ª: Se prohíben.

Usos:

Característico: Residencial.

Compatible: Comercial, industria artesanal.

Prohibido: Industrial.

Condiciones estéticas:

1. Demoliciones y reforma de los edificios.

- Se prohíben las demoliciones estructurales o de fachadas y de elementos de interés en todos los edificios catalogados, niveles 1 y 2. Permitiéndose la reestructuración interior en los edificios de nivel 2.

- En cualquier demolición o reforma, será necesaria la presentación, con memoria detallada, de las obras a ejecutar.

- En cualquier caso las reformas tenderán a restituir al edificio su carácter propio, devolviéndole los elementos deteriorados, utilizando los materiales aconsejados para las fachadas y tendiendo a la mejora estructural y de habitabilidad del Patrimonio construido.

2. Edificios de nueva planta.

- Con carácter general las nuevas edificaciones deberán mantener el ritmo, módulos, composición, proporción, etc., según el caso, de los huecos de las edificaciones de la calle correspondiente, manteniendo la alineación actual.

- La cornisa estará dentro de la altura media del trozo de calle de la manzana correspondiente, ajustando las alturas a la categoría que pertenezca.

- Cualquier edificio de nueva planta, no deberá resaltar sobre los colindantes por su composición, textura, materiales y elementos arquitectónicos a excepción del color, siempre que se utilicen las tonalidades tradicionales.

3. Composición de fachadas.

- Se formarán a partir de un plano liso, conservando la alineación actual, no permitiéndose entrantes ni salientes en la fábrica.

- Se prohíben todos los cuerpos volados cerrados con fábrica.

- Las plantas bajas tengan o no, locales comerciales, se consideran a todos los efectos integrantes del edificio, por lo que se deben componer con materiales, huecos, etc. como en el resto del edificio, respetando la proporción de dominio del macizo sobre el hueco.

- Si la instalación comercial no se realiza simultáneamente con la del resto del edificio, se cerrará, de forma pro-

visional, con fábrica de ladrillo, enfoscándola y pintándola o revocándola, como el resto de la fachada.

- En relación a los huecos se diferencia:

Categoría 1ª: Se respetará la proporción vertical de los huecos, manteniendo el ritmo de los mismos, con dominio del macizo sobre el hueco.

Se permiten los remates, molduras y recercados de acuerdo a la construcción tradicional.

Se permiten los balcones con vuelo de 40cm. y canto de losa de 12 cm.

Categoría 2ª: La composición de los huecos es libre en el plano de la fachada, siempre que domine el macizo sobre el hueco.

No se permiten remates, ni molduras ni recercados.

No se permiten balcones.

Se prestará especial atención a los zócalos como elemento de composición.

4. La cubierta.

• La cubierta de todos los edificios se resolverá con teja árabe curva, buscando las soluciones más simples.

5. Materiales de fachada.

• Se recomiendan los revocos y estucos tradicionales, en los colores característicos del Casco.

• Se prohíbe el ladrillo visto, tendidos de cemento bruñido, los revocos a base de aglomerantes cementosos y árido grueso proyectado, y los de árido silíceo con aglomerantes acrílicos, y cualquier tipo de aplacados a base de materiales cerámicos, plásticos o de fibrocemento.

• Las medianerías se tratarán como las fachadas en cuanto a materiales y colores.

- En relación a los zócalos se diferencia:

Categoría 1ª: Se propiciará el uso de la piedra natural de la zona, con su despiece y aparejos tradicionales.

Categoría 2ª: Se aconseja su ejecución en un plano un poco más retrasado que el del resto de la fachada, manteniendo los materiales, con un diferente color.

6. Carpinterías.

• La carpintería será preferentemente de madera, en su color natural, o bien esmaltada en colores oscuros en puertas, ventanas y balcones.

• Se recomienda la utilización de contraventanas o frailer para el oscurecimiento, en balcones y ventanas. En caso de utilización de persianas, en modo alguno recomendable, serán de madera o a tono con la carpintería.

• Se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado, para cualquier elemento que vaya a ser visto desde el exterior, permitiéndose, en obras de nueva planta, la utilización de aluminio termolacado en colores similares a los del entorno tradicional.

• Las puertas de acceso serán siempre de madera, quedando expresamente prohibida la utilización de balaustres de madera en su ejecución.

7. Cerrajerías.

• Se limitarán a las de los huecos de balcones y ventanas, se realizarán, como son tradicionales, para todo el hueco de la ventana o balcón. Serán de forja, fundición o perfiles macizos, con predominio de elementos verticales y composición sencilla.

• Se prohíbe expresamente la utilización de perfiles de aluminio para la defensa de carpinterías, en puertas y ventanas.

8. Colores.

• Serán los dominantes de las fachadas de los edificios tradicionales del Casco, sin temor a la utilización de tonalidades fuertes o vivas, especialmente en los zócalos de la edificaciones de la categoría 2ª.

• Se prohíben expresamente las cerrajerías pintadas en purpuras o colores vivos, aconsejándose el negro o la plombacina.

9. Marquesinas y toldos.

• Se prohíbe todo tipo de marquesinas en todo el Casco Antiguo.

• Se prohíbe, asimismo, todo tipo de toldo que no sea de lona, preferentemente blanca. Expresamente quedan prohibidos los de plástico o cualquier material similar.

10. Rótulos.

• Se prohíben todos aquellos rótulos que por tamaño, color o material, no queden proporcionados con la fachada y sus huecos. Su instalación deberá recibir la aprobación de la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo.

B) Zona 1b. Ensanche Intensivo

Ordenación:

Edificación en manzana cerrada según alineaciones y rasantes señaladas en planos, con limitación de altura y profundidad edificable.

Parcela mínima:

Superficie: 70 m².

Fachada: 5 m.

Se exceptúan los solares que en el momento de aprobación definitiva de las Normas se encuentren enclavados entre medianeras.

Altura máxima:

III plantas (10m) en general

IV plantas (12m) cuando se señale expresamente en los planos.

Altura mínima:

2 plantas menos que la máxima.

Fondo edificable:

17 m en planta de piso

Sin limitación planta baja.

Excepciones:

Los edificios catalogados o que se rehabiliten podrán mantener las condiciones actuales de volumen, altura y fondo edificable.

Vuelos:

Se admiten según el ancho de calle:

Calle menor de 6 m..... 0,40 m

Calle de 6 a 8 m..... 0,60 m

Calle mayor de 8 m 0,80 m

La longitud máxima de los vuelos cerrados será el 50% de la fachada.

Usos:

Característico: Residencial

Compatible: Comercial, industrial no molesto (categoría 1) y almacenes.

Prohibido: Industrial molesto.

C) Zona 1c. Ensanche Extensivo

Ordenación:

Edificación en manzana cerrada según alineaciones y rasantes señaladas en planos, con limitación de altura y ocupación de parcela.

Se admite edificación adosada en hilera con jardín privado delantero por manzanas completas. En los casos en que el retranqueo no venga fijado en planos (espacios libres privados), la fachada principal se retranqueará como mínimo 3,00 m. de la alineación.

Parcela mínima:

La de la zona 1b.

Altura máxima:

II plantas (7,00 m)

Altura mínima:

I planta (3,60 m)

Fondo edificable:

15 m en planta de piso

Sin limitación en planta baja.

La edificación podrá separarse de la medianera una distancia de 3,00 m, siempre que estas se traten como fachadas y se cierre la alineación con una verja.

Vuelos:

Los de la zona 1b.

Usos:

Los de la zona 1b.

D) Zona 1d. Edificación Abierta

Ordenación:

Edificación abierta con separación a linderos y limitación de altura y ocupación.

PARCELA Mínima:

Superficie: 200,00 m².

Fachada: 10,00 m.

ALTURA Máxima:

II plantas (7,00 m)

Se admite una tercera planta con una superficie máxima del 10% de la ocupada en planta baja.

Altura mínima:

I planta (3,60 m)

Ocupación máxima:

60 % de la parcela

Retranqueos:

A fachada: 3,00 m.

A lindero: 2,00 m.

La separación a lindero contará desde la línea de voladizo. Se admiten edificios adosados en parcelas pareadas, en cuyo caso la separación a linderos laterales será de 4,00 m. Para no crear medianeras vistas se deberá presentar conjuntamente la solicitud de licencia de obra de las dos parcelas pareadas.

Vuelos:

Sin limitación.

Usos:

Los de la zona 1b.

E) Zona 1e. Residencial Específica

Ordenación:

Edificación en manzana cerrada según la volumetría específica y espacios libres privados que se señala en planos para los siguientes sectores:

1. Unidad de Ejecución n.º 18 "El Prado".

2. Unidad de Ejecución n.º 16 "Glorieta".

3. Entorno de la C/ de la Acequia.

Parcela mínima:

No se fija.

Agrupación de parcelas:

Sólo se limita en las manzanas del sector 3 (Entorno de la C/ de la Acequia) recayentes a la C/ de la Tercia. En este caso se aplicará lo señalado para la zona 1a.

Altura máxima:

La marcada en planos.

Altura mínima:

1 menos que la máxima.

Fondo edificable:

El señalado en planos.

Excepciones:

Los edificios catalogados o que se rehabiliten podrán mantener su actual volumen, altura y fondo edificable.

Vuelos:

En general serán los de la zona 1b, excepto para las manzanas del sector 3 recayentes a la calle de la Tercia, donde se aplicará lo fijado en la zona 1a.

Usos:

Los de la zona 1b.

Estética:

Los de la zona 1b, excepto en las manzanas del sector 3 entre la C/ de la Tercia y la de la Acequia. En este caso se aplicarán las condiciones estéticas del casco anti-

gua (zona 1a) y además se cuidará especialmente las especies arbóreas existentes en los espacios libres privados. El cerramiento de estos espacios libres se ajustará a una "cerca tipo", eminentemente diáfana y vegetal, a diseñar por los técnicos municipales.

F) Zona 2a. Industrial Cerrada

Ordenación:

Edificación en manzana cerrada según alineaciones y rasantes señaladas en planos, con limitación de altura y fondo edificable.

Parcela mínima:

Superficie: 100,00 m².

Fachada: 7,00 m.

Altura máxima:

II plantas (9,00 m), excepto aquéllos elementos (silos, chimeneas, etc.) que por sus características requieren una altura mayor.

Altura mínima:

I planta (5,00 m)

Fondo edificable:

12,00 m en planta de piso

Sin limitación en planta baja.

Vuelos:

Los de la zona 1b.

Usos:

Característico: Industrial y almacenes.

Compatible: Comercial y vivienda vinculada a la industria en planta 1

Prohibido: Vivienda en planta baja.

G) Zona 2b. Industrial Abierta

Ordenación:

Edificación abierta según alineaciones y rasantes señaladas en planos, con limitación de altura y ocupación.

Parcela mínima:

Superficie: 500 m².

Fachada: 15 m.

Altura máxima:

La de la zona 2a.

Altura mínima:

La de la zona 2a.

Ocupación máxima:

70%, excepto en las ampliaciones de las industrias existentes en el momento de aprobación definitiva de las Normas, en cuyo caso se permitirá una ocupación máxima del 80%.

Retranqueos:

- a fachada: 5,00 m.

- a lindero: 3,00 m.

Se exceptúan las industrias existentes, que podrán consolidar sus actuales alineaciones.

Vuelos:

Sin limitación.

La separación a linderos se medirá desde la línea de voladizo.

Usos:

Característico: Industrial y almacenes

Compatible: Comercial, residencial vinculado a la industria en planta 1ª o en edificio separado, con superficie máxima de 300 m² construidos por parcela industrial.

Prohibido: Residencial en planta baja o colindante con la nave.

III.5. Sistemas generales

III.5.1. Definición.

Constituyen los sistemas Generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establecen estas Normas, conforme al modelo de desarrollo adoptado.

Los S.G. se delimitan sin perjuicio de la clasificación del suelo y se identifican en los planos de ordenación mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento:

- S.G. de cauces y comunicaciones:

R.V.: Red Viaria.

R.H.: Red Hidráulica.

- S.G. de espacios libres:

P.J.: Parques y Jardines.

P.D.: Parque Deportivo.

- S.G. de equipamientos y servicios públicos:

E.E.: Equipamiento Educativo o Docente

E.D.: Equipamiento Deportivo.

E.S.: Equipamiento Sanitario.

E.R.: Equipamiento Religioso.

E.G.: Equipamiento Genérico, Social o Cultural.

S.A.: Servicio a la Administración.

S.M.: Mercado

S.D.: Servicio a la Defensa.

S.C.: Cementerio.

S.V.: Vertedero de residuos sólidos.

- S.G. de infraestructuras básicas:

I.A.: Abastecimiento de agua.

I.S.: Saneamiento de aguas residuales.

I.E.: Electrificación y Telefonía.

III.5.2. Titularidad y régimen urbanístico

Los terrenos afectados por S.G. deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determinan estas Normas, si bien será posible alterar el uso específico mediante un Plan Especial.

Los terrenos afectados por S.G. que en la actualidad son de dominio privado deberán transmitirse al Ayuntamiento, que los incorporará a su patrimonio me-

dante los sistemas de obtención que se definen a continuación.

III.5.3. Procedimientos de obtención

En Suelo No Urbanizable se obtendrán por expropiación.

En S.A.U. el S.G. de espacios libres (único que se prevé) se obtendrá, una vez concretada su localización por el P.P., mediante la técnica de ocupación directa, reconociendo a su titular el derecho a integrarse en una Unidad de Ejecución con exceso de aprovechamiento real, en la manera que determina el artículo 203 de nuevo Texto Refundido.

En Suelo Urbano se obtendrán por expropiación los no incluidos en las Unidades de Ejecución previstas, y por cesión gratuita los que se encuentran dentro de dichas U.E.

III.5.4. Normas particulares de los sistemas generales

A) S.G. de Cauces y Comunicaciones

Definición:

Constituyen la Red Viaria (R.V.) los terrenos destinados a facilitar el movimiento de peatones, automóviles y medios de transporte colectivo en superficie.

Constituyen la Red Hidráulica (R.H.) los terrenos afectados por el paso de corrientes de agua en superficie de modo habitual.

Características:

Son terrenos inedificables, sujetos a las condiciones que se señalan en la categoría P3/RV ó P3/RH del suelo no urbanizable.

En Suelo Urbano y S.A.U. con Plan Parcial aprobado, el ancho de protección será el definido por las alineaciones aprobadas. En este sentido los Planes Parciales deberán respetar las distancias de edificación a las carreteras regionales señaladas por la legislación vigente.

B) S.G. de Espacios Libres Públicos

Definición:

Comprenden los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población y, en general, la mejora de las condiciones estéticas y ambientales de la ciudad.

A efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

- P.J.: Parques y Jardines.
- P.D.: Parque Deportivo

Condiciones generales:

Los componentes básicos de los espacios libres públicos son los siguientes:

- áreas de plantación y ajardinamiento.
- islas de estancia, acondicionados para el reposo y el recreo pasivo
- mobiliario urbano y áreas de juego de arena
- áreas de juegos no estandarizados, para bolos, petanca, etc. o para el ejercicio informal de deportes (sin requerimientos dimensionales reglamentarios)

- zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y jardinería, para la protección de ruidos y contaminación.

Condiciones particulares de los parques y jardines.

En general, no se permite edificación alguna excepto instalaciones de carácter auxiliar, con una ocupación máxima del 2% y 1 planta (4m) para servicios públicos: aseos, casetas para herramientas de jardinería, miradores, kioscos, fuentes y mobiliario urbano.

Además, se podrá disponer de edificación para usos de ocio y cultura, tales como cafeterías, auditorios, edificaciones destinadas a sala de exposiciones y análogos, con una ocupación máxima del 5% de su superficie y con una altura máxima de 5,00 m. (1 planta).

Condiciones particulares del parque deportivo.

Se permitirán instalaciones deportivas, con un máximo de ocupación del 25% de la superficie del Parque Deportivo, preferentemente al aire libre. Se podrán, sin embargo, disponer en edificación cerrada siempre que no ocupen más del 5% del parque deportivo, con una altura máxima de 7 m. Se admitirán instalaciones de hostelería (hotel, restaurante, comercios vinculados), con ocupación menor del 10% de la superficie del P.D. y III plantas de altura (10 m.).

Por último se admitirá áreas de acampada con ocupación máxima del 20% de la superficie del Parque Deportivo, con una edificabilidad de 0,1m²/m² (que computa sobre la superficie total del camping) para edificaciones vinculadas al mismo.

Las áreas de aparcamiento serán como máximo el 5% de la superficie del Parque Deportivo.

Será preciso la aprobación de un Plan Especial para ordenar los usos y volúmenes dentro del sector y para garantizar las conexiones de infraestructura necesarias.

C) S.G. de Equipamiento y Servicios Públicos

Definición:

Son aquellos usos que sirven para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, y, en fin, su bienestar y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o defensa.

A los efectos de su clasificación y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- E.E.: Educativo.
- E.D.: Deportivo.
- E.S.: Sanitario.
- E.R.: Religioso.
- E.G.: Genérico, Social o Cultural.
- S.A.: Administración.
- S.M.: Mercado.
- S.D.: Defensa.
- S.C.: Cementerio.

- S.V.: Vertedero.

Las condiciones de edificación y uso que se señalan a continuación son igualmente aplicables a las dotaciones de titularidad privada, de acuerdo con el código asignado en planos.

Condiciones particulares de los equipamientos E.E., E.S., E.R., E.G., S.A., S.D., S.M.

Ordenación:

Edificación abierta o en manzana cerrada según el entorno, con limitación de la edificabilidad para los no edificados.

Parcela Mínima:

No se fija.

Edificabilidad:

Equipamientos existentes: la que tienen en la actualidad, permitiéndose la ampliación de hasta un 20% del volumen actual siempre que no se produzcan medianeras vistas. En cualquier caso podrán alcanzar los 3m²/m².

Parcelas no edificadas: 3 m²/m².

Ocupación Máxima:

En manzanas completas: 75%

En solares entre medianeras: 100%

Condiciones particulares para el equipamiento deportivo.

Edificabilidad:

0,50 m²/m²

Ocupación:

80% de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas, dedicándose el 20% restante para ajardinamiento y arbolado.

Altura:

La que requiera el carácter de la instalación sin superar en suelo urbano la máxima del entorno, y en suelo no urbanizable las dos plantas (9 metros).

Usos:

Se permiten asociados a las instalaciones deportivas propiamente dichas (pistas de deportes, vestuarios), las cafeterías, restaurantes y clubs sociales.

Condiciones particulares de los servicios S.C. y S.V.

Las condiciones de edificación, si las hubiera, en los terrenos destinados a Cementerio y Vertedero serán las que requiera las instalaciones, atendiendo a su finalidad específica.

Condiciones Generales para todos las dotaciones.

Vuelos:

Los correspondientes a la zona donde se encuentren. En caso de estar entre dos o más zonas, serán de aplicación los más restrictivos

Usos:

Públicos. Vienen grafiados en planos. Se podrán permutar entre sí mediante la aprobación de un Plan Especial que justifique la necesidad del cambio.

Estética:

Se adecuarán al carácter de las zonas colindantes, con estricto respeto al entorno. No podrán dejar ni crear medianeras vistas sin tratar como fachadas.

Se cuidará la jardinería de los espacios libres interiores de parcela.

C) S.G. de Infraestructuras Básicas

Definición:

Son aquellos terrenos destinados a la provisión de servicios vinculados a la infraestructura, tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

Condiciones generales:

Las edificaciones que hayan de realizarse en este tipo de suelo se adecuarán a su normativa sectorial específica si la hubiera.

Las instalaciones en suelo urbano procurarán adaptarse al entorno en el empleo de volúmenes, texturas y colores.

III.6. Normas de protección del patrimonio histórico

III.6.1. Ambito de aplicación y niveles de protección

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de inmuebles que figuran en el Catalogo. Para la protección de los yacimientos arqueológicos se aplicará la normativa propia de la categoría del suelo no urbanizable P 2 "protección Arqueológica".

Se establecen para los inmuebles dos niveles de protección:

- Nivel 1: protección integral, preservando las características arquitectónicas, su forma y cuantos rasgos contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio arquitectónico y monumental.

- Nivel 2: protección estructural, preservando la presencia del edificio en el entorno y los elementos arquitectónicos que definen su forma de articulación con el espacio exterior.

En ambos niveles de protección ésta se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de parcela. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente sobre ella.

III.6.2. Régimen de usos

En ambos niveles de protección los usos permitidos serán los que con carácter general se establecen para la zona donde se encuentren ubicados.

III.6.3. Obras permitidas en el nivel 1

Son admisibles los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio:

- Restauración.
- Consolidación.
- Acondicionamiento.
- Obras exteriores de reforma menor, que no supongan alteración del cerramiento de fachada.
- Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.

- Obras de reconstrucción, cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.

III.6.4. Obras permitidas en el nivel 2

Se admiten las obras indicadas en el artículo anterior y además las de reestructuración interior, con limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria.

III.6.5. Condiciones de los tipos de obra

- en las obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, conservándose la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.

- las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.

- las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

- las obras de reestructuración podrán modificar la fachada únicamente en el caso de ser necesaria por motivos de habitabilidad o derivados de la distribución interior. En todo caso conservarán los elementos compositivos principales de la fachada y se adecuará a los materiales originarios de la misma.

Título IV

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

IV.1. Ordenanzas generales

IV.1.1. Objeto y ámbito

Estas Ordenanzas son de aplicación para todo acto de edificación o uso del suelo dentro del término municipal, con independencia de su clasificación del suelo.

IV.1.2. Conservación de las edificaciones y urbanizaciones

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes podrán ordenar la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones de acuerdo con los artículos 245.2 y 246 de T.R.

IV.1.3. Declaración de ruina

Se entenderá que una construcción se encuentra en estado ruinoso cuando en ella concurra alguno de los requisitos establecidos en el art. 247 del T.R.

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o instancia de parte, tramitándose de acuerdo con los artículos 18 a 25 del Reglamento de Disciplina. Cuando se trate de ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según los artículos 26 y 27 del citado Reglamento.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá

a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

La declaración de ruina de inmuebles catalogados por estas Normas o sometidos a la legislación de protección de patrimonio histórica no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro grave e inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación.

IV.2. Condiciones generales de uso

IV.2.1. Deber legal de uso

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso principal o compatible que para cada clase de suelo se establece en las Normas particulares de la zona que se trate.

IV.2.2. Uso residencial

Es el uso principal de suelo urbano, abarcando tanto los usos de vivienda unifamiliar, colectiva, residencias, pensiones, albergues, etc.

Los edificios destinados a vivienda cumplirán las condiciones de: habitabilidad de la O.M. de 29 de febrero de 1944 del extinto Ministerio de la Gobernación; de accesibilidad definidas por el Decreto Regional; las Normas Básicas de la Edificación vigentes.

No obstante lo anterior, los proyectos de rehabilitación de edificios existentes podrán, justificadamente, prescindir del cumplimiento de aquellas condiciones de habitabilidad y accesibilidad que sean incompatibles con la rehabilitación pretendida.

IV.2.3. Uso de viviendas de protección pública

En las parcelas definidas en planos con las siglas "VP" solo se admiten viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública.

IV.2.4. Uso comercial y oficinas

Generalmente compatible con el residencial en las condiciones que establecen las Normas urbanísticas de cada zona.

Se procurará que, en los casos que el uso comercial se dé simultáneamente al de vivienda, los accesos y escaleras sean independientes. Se prohíbe su ubicación en sótanos.

Se exigirá en cada caso las instalaciones y características de los materiales necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y peligros de propagación de incendios a los locales colindantes.

IV.2.5. Uso público recreativo

Se aplicará su legislación específica según su uso y destino y fundamentalmente el Reglamento de Espectáculos. También deberán cumplir las condiciones del uso comercial.

En aquellos locales como bares, cafeterías, restaurantes, etc. en los que por tener cocinas se preparen comidas, se dispondrán convenientes instalaciones de evacuación de humos y olores por los conductos generales del edificio o en su defecto por conductos independientes que deberán sobresalir al menos 40 cm por encima de la cubierta del edificio.

Se considerarán como “uso público recreativo molesto” aquellos que superen los siguientes parámetros:

- Aforo del local: 200 personas.
- Nivel sonoro exterior, medido a 1,5 m de la fachada o cerramiento: 40 dB(A) diurno o 30 dB(A) nocturno.

IV.2.6. USO público e institucional

Es el destinado a equipamientos y dotaciones de carácter público o privado (administrativo, deportivo, sanitario, religioso, docentes, cultural, etc).

Este uso se permite en cualquier caso sin más limitaciones que las establecidas para la parcela donde se sitúe, cumpliendo en cada caso con la legislación específica que le corresponda.

IV.2.7. Uso industrial

En relación con su compatibilidad con el uso residencial se establecen las siguientes categorías:

- categoría 1ª: industria compatible.
- categoría 2ª: compatible, pero en edificio independiente
- categoría 3ª: incompatible.

Se señalan los siguientes valores máximos admitidos para cada categoría, que además servirán para el control de las instalaciones, tanto en proyecto para la concesión de la licencia como para la apertura:

	1ª	2ª	3ª
Intensidad sonora dB(A)	75	85	95
Potencia (Kw)	8	20	---
Densidad de potencia (Kw/m²)	0,05	0,10	---

La “intensidad sonora” se medirá a 1,50 metros de las máquinas en funcionamiento y la “potencia” será la total de la maquinaria instalada.

IV.2.8. Uso de aparcamiento

El uso de aparcamiento se permite en planta baja, semisótano y sótano.

Será obligatoria la previsión de aparcamientos en toda las edificaciones de vivienda colectiva en las que se proyecten de más de 6 viviendas, en número de 1 plaza por vivienda o por cada 100 m² de edificación, excepto cuando el edificio se encuentre situado en una zona peatonalizada.

Las dimensiones mínimas por plaza serán de 2,20 x 4,50 metros, disponiendo de accesos adecuados a las mismas que faciliten la maniobra. Las rampas de acceso/salida, en su caso, tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12 % en los curvos y un ancho mínimo de 3 metros. La altura mínima libre en cualquier punto del sótano o semisótano, incluida la rampa de acceso/salida, será de 2,00 metros.

En los aparcamientos colectivos el acceso tendrá lugar por un zaguán de espera de 4 metros.

IV.3. Condiciones generales de edificación

IV.3.1. Parcela mínima

Será la que determinen las normas particulares de las zonas, quedando excepcionada de su cumplimiento los solares resultantes de la demolición de inmuebles en el casco antiguo (zona 1a).

IV.3.2. Alineaciones

Se entiende por alineación oficial el límite de separación entre fincas con los espacios libres (calles y zonas verdes) de dominio público según se grafían en los planos de ordenación.

Las alineaciones señaladas corresponden a la línea máxima de fachada, excepto en aquellas manzanas en que los planos de ordenación prefijan una zona verde privada. También aparecen grafados en planos aquellos elementos singulares como soportales o pasajes que deberán respetarse por las edificaciones que se construyan, garantizando su uso público.

Respecto de la línea máxima de fachada no se admitirán salientes, excepto las molduras, jambas, escalones, rejas, etc, con un saliente máximo de 10 cm.

Se pueden admitir retranqueos respecto de la alineación oficial con pérdida de profundidad edificable siempre y cuando no se creen medianerías vistas, autorizándose patios abiertos a fachadas con una dimensión mínima de 5 metros de abertura y fondo que no exceda de la vez y media el ancho de esta última, sin que en ningún caso tanto el retranqueo, como el patio abierto a fachada permitan incremento de altura o desplazamiento del fondo máximo edificable.

Asimismo se pueden admitir chaflanes en los solares en esquina con una longitud máxima de 2,5 metros.

IV.3.3. Rasantes

Serán las existentes en caso de las áreas consolidadas y las que se determinan en los planos de ordenación para las calles de nueva creación. En este último caso las rasantes en cada punto de la calle se obtendrá por interpolación.

IV.3.4. Altura de los edificios

1.- Altura máxima y mínima.

La altura máxima será la señalada por las ordenanzas particulares de cada zona.

La altura mínima será de una planta menos que la máxima, pudiendo no obstante, admitirse edificaciones de una altura inferior cuando se justifique en proyecto las previsiones, constructivas y funcionales, de elevación hasta la altura mínima.

2.- Medición de la altura y del número de plantas.

Se medirá desde la rasante oficial de terreno hasta un plano inferior de la cubierta o alero, sin que en ningún punto pueda sobrepasar dicha altura, a excepción de los casos de solares en esquina o en calles de distinto nivel.

En los solares en esquina, la altura mayor podrá mantenerse en una longitud igual al fondo edificable, siempre y cuando no sobrepase la mitad de la alineación de fachada.

Igual criterio se seguirá en solares con fachadas a calles opuestas con distinto nivel.

En el computo del numero de plantas se incluirá el semisótano cuando sobresalga más de un metro de la rasante oficial en cualquier punto de edificio, medido desde dicha rasante hasta el intradós del forjado.

3.- Excepciones a la altura máxima.

Solo se permiten sobre la altura máxima establecida por estas Normas aquellas construcciones de carácter complementario de la edificación, tales como caja de escaleras, cuarto de máquinas, instalaciones y trasteros. En todo caso, se prohíbe su uso residencial.

Las cajas de escaleras tendrán una altura máxima de 2,80 m hasta el intradós (cara inferior) de su cubierta.

Las salas de máquinas de ascensores tendrán una altura máxima de 3,80 m hasta el intradós de su cubierta, debiendo separarse un mínimo de 4 m de la línea de fachada.

Las instalaciones sólo podrán ocupar una superficie máxima del 5% de la edificación, con una altura de 2,80 m.

Los trasteros se situarán de forma que su volumen quede inscrito dentro del delimitado por los tres planos siguientes: el forjado, el plano inclinado a 45° tangente al alero exterior del edificio, y el plano vertical de fachada de patio o medianería. En todo caso la altura máxima de coronación de la cubierta será la señalada en el apartado siguiente. En las edificaciones de vivienda colectiva, además de las condiciones anteriores, los trasteros tendrán su acceso desde la escalera común del edificio o desde la terraza, no podrán disponer de ventanas en el faldón de cubierta, y su superficie no superará los 10 metros cuadrados.

IV.3.5. Cubiertas

La altura máxima de coronación será de 4,00 m. desde el intradós del último forjado o cornisa.

La altura del antepecho, cuando exista, será de 1,10 m. sobre la terraza.

IV.3.6. Entreplantas

No se autorizan.

IV.3.7. Sotanos y semisotanos

Se autorizarán cuando su uso quede vinculado a aparcamientos, instalaciones o dependencias no vivideras propias del edificio.

La altura máxima sobre la rasante oficial del techo del semisótano no superará en ningún punto 1,00 metro.

IV.3.8. Profundidad edificable

La profundidad o el fondo máximo edificable quedará definido por una línea poligonal paralela a la alineación oficial de fachada situada a la distancia que se fija por estas Normas en cada zona, con la excepciones para la planta baja y sótano que en su caso se determinan.

IV.3.9. Vuelos

La altura mínima de los voladizos será de 3,60 m. sobre la rasante oficial hasta el intradós del voladizo.

Todos los vuelos se separarán como mínimo 0,60 m de la medianería, quedando siempre dentro del plano bisector entre ésta y la línea de fachada.

IV.3.10. Cornisas y aleros

Las cornisas o aleros tendrán las mismas limitaciones que los vuelos de la zona.

IV.3.11. Carteles, marquesinas y toldos

Los carteles, marquesinas y toldos podrán disponerse a una altura mínima de 2,60 m sobre la rasante oficial, con un vuelo máximo del 10% del ancho de la calle.

Murcia, 11 de junio de 2007.—El Director General de Vivienda, Arquitectura Y Urbanismo, Manuel Alfonso Guerrero Zamora.

II. ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

2. DIRECCIONES PROVINCIALES DE MINISTERIOS

Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
Tesorería General de la Seguridad Social
Dirección Provincial de Alicante
U.R.E n.º 9, Orihuela

9110 **Providencia para la prórroga de anotación preventiva de embargo por cuatro años.**

Número Expte.....: 03 09 96 00156687
Nombre.....: José Alfonso Olmos Martínez
Domicilio.....: Cl. Valencia, 1
Localidad.....: 30740 - San Pedro del Pinatar
Núm.documento.....: 03 09 511 06 024786708

Providencia: De las actuaciones del presente expediente administrativo de apremio por deudas a la Seguridad Social seguido contra el deudor de referencia, con NIF 074145547X, resulta lo siguiente:

A) Que para responder de los débitos de dicho deudor, y cotitulares (M.ª Carmen Olmos Martínez y Antonia Martínez Saura), debidamente notificados, se practicó embargo de las fincas que se detallan en relación adjunta, siendo anotado el embargo en el Registro de la Propiedad de San Javier - 2, garantizando la suma total de 27.754,12 euros, que incluye el principal, el recargo de apremio y las costas del procedimiento, con las letras que se indican:

Libro	Tomo	Folio	Finca núm.	Anotación letra
0312	1014	0057	004420	"A"

B) Que no siendo posible la ultimación del procedimiento antes de que transcurran los 4 años desde la anotación registral del embargo de dichas fincas, acuerdo solicitar del Sr. Registrador de la Propiedad de San Javier - 2, la prórroga, por un plazo de 4 años más, de las anotaciones registrales del embargo de las fincas relacionadas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Orihuela, 26 de diciembre de 2006.—El Recaudador Ejecutivo, Pedro Prieto Escobar.

Relación de Bienes Inmuebles embargados (sobre los que se solicita prórroga de anotación preventiva de embargo por 4 años)

Deudor: José Alfonso Olmos Martínez
Finca número: 01

Datos finca urbana

Urbana: 50% nuda propiedad de tierra seco en el Paraje de Los Imberones, término de San Pedro del Pinatar, su extensión dos áreas y dieciséis centiáreas. Linda: al Norte y Oeste, tierras de Vicente Hernández Albaladejo; al Este, Adolfo Vera Gea; y al Sur, carretera al Mojón.

Datos registro:

Registro de San Javier - 2, Tomo 1.014, Libro n.º 0312, Folio n.º 0057, Finca n.º 004.420.

Orihuela, 26 de diciembre de 2006.—El Recaudador Ejecutivo, Pedro Prieto Escobar.

Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
Tesorería General de la Seguridad Social
Dirección Provincial de Murcia

9118 **Notificación a deudores.**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. del 27), según la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero (B.O.E. del 14) que modifica la anterior y la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (B.O.E. del 31) de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y habiéndose intentado la notificación al interesado o su representante por dos veces, sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a la Tesorería General de la Seguridad Social, se pone de manifiesto, mediante el presente edicto, que se encuentran pendientes de notificar los actos cuyo interesado, número de expediente y procedimiento se especifican en relación adjunta.

En virtud de lo anterior dispongo que los sujetos pasivos, obligados con la Seguridad Social indicados, o sus representantes debidamente acreditados, podrán comparecer ante los responsables de su tramitación en esta Dirección Provincial, en el plazo de diez días contados desde el siguiente a la publicación del presente edicto en el "Boletín Oficial" de la provincia, para el conocimiento del contenido de los mencionados actos y constancia de tal conocimiento, en horario de 9 a 14 horas, de lunes a viernes, excepto festivos en la localidad. En el Anexo I se detalla el domicilio y localidad de cada unidad asignada a dichos actos administrativos, así como su teléfono y número de fax.

Asimismo, se advierte a los interesados que, de no comparecer en el citado plazo, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al vencimiento del plazo señalado para comparecer.

Murcia, 19 de junio de 2007.—El Recaudador Ejecutivo, Gabriel Carrilero Franco.