

I. COMUNIDAD AUTÓNOMA

3. OTRAS DISPOSICIONES

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

10884 Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de 25 de julio de 2007, relativa a la aprobación definitiva de la normativa urbanística del Plan General Municipal de Ordenación de Puerto Lumbreras. Expediente: 101/03 de planeamiento.

Con fecha 25 de julio de 2007 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, ha dictado la siguiente Orden Resolutoria:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Mediante Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de fecha 23 de mayo de 2007, se aprobó de forma parcial el Plan General Municipal de Ordenación de Puerto Lumbreras. Dicha Orden disponía la aprobación definitiva del Plan General en los siguientes ámbitos: Casco Urbano del núcleo principal que comprende el suelo urbano consolidado y sin consolidar (UA-1 hasta UA-16, inclusive); los sectores urbanizables de actividad económica: URSAET-2, URSAET-3, URSAET-4 y URSAE 4; los sectorizados residenciales de ensanche identificados como URSR-1 al URSR-5 inclusive, URSR-8, URSR-9, URSR-11, URSR-12, URSR-14 al URSR-19 inclusive, URSR-23 y URSR-24.

Asimismo dicha Orden dispuso la suspensión del resto de los ámbitos y de la normativa urbanística del Plan referenciado hasta tanto no se subsanasen las deficiencias apuntadas en el antecedente duodécimo de la referida Orden, cuyo apartado quinto especificaba lo siguiente:

5. NORMATIVA.

El texto normativo diligenciado con fecha 26/4/07 debe corregirse con las siguientes precisiones:

Con carácter general, deben actualizarse las referencias legales al Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005.

Art. 6. Clasificación del suelo.

Debe existir fiel correspondencia entre las siglas de los códigos y categorías utilizadas en los Planos y Normas del Plan General.

Art. 33. Construcciones disconformes con el planeamiento.

Debe suprimirse el apartado 2.

Art. 106. Abastecimiento de Agua.

Debe establecerse como dotación mínima 150// hab./día.

Art. 159. Norma de fomento de uso hotelero.

La regulación de la prima volumétrica debe ajustarse a lo señalado en el informe de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo de 1/3/07 y conforme a lo dispuesto en el apartado i) del art.98 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Art. 197. Áticos, entreplantas, trasteros y otros.

Debe añadirse en el primer párrafo: "...retranqueada 3m. a la línea de fachada".

Art. 199 a 210. Ordenanza 4. Residencial Urbano Especial "El Descanso".

Debe regularse adecuadamente esta ordenanza, los usos compatibles y las condiciones de edificación en régimen transitorio o mediante el desarrollo de planes especiales de adecuación.

Art. 235. Áticos, entreplantas, trasteros y otros.

Debe añadirse en el primer párrafo: "...retranqueada 3m. a la línea de fachada".

Art. 245 y 255. Altura máxima de cornisa y número de plantas.

Debe concretarse que la edificabilidad prevista de la parcela será la "resultante de multiplicar el coeficiente de ocupación por el número de plantas permitido".

Art. 266. Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado.

Debe sustituirse 50% por "30%".

Art. 267. Delimitación de sectores.

Se especificará en el apartado 5 que el porcentaje de reserva de suelo destinado a Sistemas Generales se refiere a la superficie del Sector, debiendo cumplirse siempre con los estándares de 20m²/100m² construidos de aprovechamiento residencial para Espacios libres y de 13m²/100m² construidos para equipamientos.

Art. 291. Usos permitidos en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado.

Deben identificarse como usos característicos, los relacionados en los apartados 1 a 12 y como compatibles, los señalados en los apartados 13 (usos turísticos) y 16 (edificaciones ligadas a usos característicos que no resulten estrictamente necesarias para el normal funcionamiento de las actividades propias de la zona), sujetos a autorización de uso excepcional como interés público. También se identificarán como compatibles los usos provisionales, salvo aquellos que expresamente se prohíban.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento de Puerto Lumbreras, mediante acuerdo plenario de 2 de julio de 2007, acordó aprobar el Texto Refundido de la Normativa del Plan General con la subsanación de las deficiencias apuntadas en la antedicha Orden. Y, lo remitió a esta Consejería para su aprobación definitiva, lo que hizo mediante oficio de alcaldía registrado de entrada el día 5 de julio de 2007.

TERCERO.- Con fecha 23 de julio de 2007, el Subdirector General de Urbanismo ha emitido informe que, en lo sustancial, se transcribe a continuación:

CUARTO. Se considera cumplimentado lo especificado en el referido apartado 5 relativo a la Normativa, con excepción de los artículos 199 a 210. Ordenanza 4. Residencial Urbano Especial "El Descanso", ya que debe regularse adecuadamente esta ordenanza, los usos compatibles y las condiciones de edificación en régimen transitorio o mediante el desarrollo de planes especiales de adecuación.

QUINTO. En consecuencia, se informa favorablemente la aprobación definitiva de la Normativa del PGM, con excepción de los artículos 199 a 210 Ordenanza 4. Residencial Urbano Especial "El Descanso", que deben quedar suspendidos hasta tanto se regula adecuadamente esta ordenanza.

CONCLUSIÓN

Se propone la aprobación definitiva de la Normativa del Plan General Municipal de Ordenación de PUERTO LUMBRERAS, con excepción de los artículos 199 a 210, Ordenanza 4. Residencial Urbano Especial "El Descanso", y su oportuno diligenciado y publicación.

A los anteriores hechos, les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 136 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, corresponde al titular de esta Consejería la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de Ordenación.

SEGUNDO.- La tramitación de esta subsanación de deficiencias cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo, y a tenor del artículo 137.c) y d) procede su aprobación definitiva, salvo los artículos 199 a 210: Ordenanza 4. Residencial Urbano Especial "El Descanso", que deben suspenderse hasta tanto no se subsanen las deficiencias apuntadas en el informe del Subdirector General de Urbanismo de 23 de julio de 2007.

TERCERO.- De los artículos 32.3 del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia (LO 4/1982); 124.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, de 6 de junio de 1992; y 151.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se deriva la obligación de la publicación de todos los instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente. Asimismo, y para que entre en vigor la normativa que prevé el Plan General Municipal de Ordenación de Puerto Lumbreras debe publicarse la misma.

En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,

Dispongo

PRIMERO.- APROBAR EL TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA del Plan General Municipal de Ordenación de PUERTO LUMBRERAS.

SEGUNDO.- SUSPENDER LOS ARTÍCULOS 199 A 210 DE DICHA NORMATIVA hasta que sean subsanadas las deficiencias expuestas en el antecedente tercero, debiendo quedar suspendidos el resto de los ámbitos del

Plan General de conformidad con lo dispuesto en la Orden de 23 de mayo de 2007.

TERCERO.- ORDENAR LA PUBLICACIÓN DE LA PRESENTE ORDEN Y DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS y ordenar su notificación al Excmo. Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

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

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

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I: NORMAS GENERALES

Artículo 1.- Normas Urbanísticas

Artículo 2.- Definición

Artículo 3.- Vigencia

Artículo 4.- Objeto y contenido

Artículo 5.- Normas legales y reglamentarias de aplicación automática

Artículo 6.- Clasificación del suelo

Artículo 7.- Estructura general y orgánica del territorio

Artículo 8.- Revisión del planeamiento

TÍTULO II: NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 9.- Generalidades

CAPÍTULO I: Infraestructuras

Artículo 10.- Caminos y vías pecuarias

Artículo 11.- Red de carreteras

Artículo 12.- Protección de vías férreas

Artículo 13.- Instalaciones eléctricas

Artículo 14.- Instalaciones eléctricas

- Artículo 15.- Embalses
- Artículo 16.- Protección Contra Incendios
- Artículo 17.- Vertido de aguas residuales
- CAPÍTULO II: Protección del Medio Ambiente
- Artículo 18.- Disposiciones Generales
- Artículo 19.- Protección del Paisaje
- Artículo 20.- Protección de la Flora y la vegetación
- Artículo 21.- Protección de la Fauna
- Artículo 22.- Protección de los suelos
- Artículo 23.- Protección de los cauces y recursos hídricos
- Artículo 24.- Residuos
- Artículo 25.- Protección de la atmósfera
- Artículo 26.- Protección contra el ruido
- CAPÍTULO III: Protección del Patrimonio Histórico - Cultural y Natural
- Artículo 27.- Espacios naturales
- Artículo 28.- Árboles históricos y monumentales
- Artículo 29.- Lugares de Interés Geológico (LIG)
- Artículo 30.- Patrimonio Histórico Cultural
- Artículo 31.- Patrimonio arqueológico
- TÍTULO III: NORMAS DE GESTIÓN
- Artículo 32.- Plazos cumplimiento deberes urbanísticos
- Artículo 33.- Construcciones disconformes con el planeamiento
- Artículo 34.- Patrimonios públicos del suelo
- Artículo 35.- Determinaciones de carácter indicativo
- Artículo 36.- Desarrollo del PGMO. Instrumentos de planeamiento y gestión. Intervención administrativa y protección de la legalidad
- Artículo 37.- Suelo urbano consolidado
- Artículo 38.- Suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de actuación
- Artículo 39.- Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural y de suelo urbano especial
- Artículo 40.- Régimen general de edificación en suelo urbano
- Artículo 41.- Régimen especial de edificación en suelo urbano de núcleo rural
- Artículo 42.- Régimen especial de edificación en suelo urbano especial
- CAPÍTULO I: Suelo Urbanizable
- Artículo 43.- Derechos de los propietarios de suelo urbanizable
- Artículo 44.- Deberes de los propietarios de suelo urbanizable
- Artículo 45.- Deberes vinculados a la transformación urbanística
- CAPÍTULO II: Suelo No Urbanizable
- Artículo 46.- Derechos de los propietarios del suelo no urbanizable
- Artículo 47.- Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable
- Artículo 48.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable de protección específica
- Artículo 49.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento
- Artículo 50.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable protegido por inadecuado
- CAPÍTULO III: Suelo destinado a Sistemas Generales
- Artículo 51.- Suelo destinado a sistemas generales
- CAPÍTULO IV: Parcelaciones
- Artículo 52.- Parcelaciones
- Artículo 53.- Indivisibilidad de las parcelas
- Artículo 54.- Régimen de parcelación en suelo no urbanizable
- Artículo 55.- Régimen de parcelación en suelo urbanizable
- Artículo 56.- Régimen de parcelación en suelo urbano
- CAPÍTULO V: Otras Disposiciones
- Artículo 57.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación
- Artículo 58.- Usos y obras provisionales
- Artículo 59.- Régimen de fuera de ordenación
- Artículo 60.- Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento de desarrollo
- CAPÍTULO VI: Clasificación General de los Usos
- Sección Primera: Disposiciones Generales
- Artículo 61.- Aplicación
- Artículo 62.- Uso característico, uso global y uso pormenorizado
- Artículo 63.- Uso complementario, uso accesorio y uso compatible
- Artículo 64.- Uso prohibido
- Artículo 65.- Tipos de Usos
- Artículo 66.- Condiciones de los Usos
- Artículo 67.- Usos en los sótanos
- Sección Segunda: Uso Residencial
- Artículo 68.- Definición y usos pormenorizados
- Artículo 69.- Vivienda exterior
- Artículo 70.- Superficies mínimas de las estancias
- Artículo 71.- Otras condiciones
- Artículo 72.- Dotación de aparcamiento
- Artículo 73.- Usos prohibidos
- Sección Tercera: Uso Económico - Industrial
- Artículo 74.- Definición y usos pormenorizados
- Artículo 75.- Dotación de aparcamientos
- Artículo 76.- Vertidos industriales
- Artículo 77.- Definición y condiciones particulares de las Instalaciones Singulares de alta incidencia ambiental

Artículo 78.- Definición y condiciones particulares de los Grandes Establecimientos Industriales

Artículo 79.- Definición y condiciones particulares de los Almacenes e Industrias en general

Artículo 80.- Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta

Artículo 81.- Definición y condiciones particulares de los Talleres Domésticos

Sección Cuarta: Uso de Servicios-económico terciario

Artículo 82.- Definición y usos pormenorizados

Artículo 83.- Condiciones particulares del Uso Comercial

Artículo 84.- Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios profesionales

Artículo 85.- Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio

Artículo 86.- Uso de Hospedaje

Artículo 87.- Campamentos de turismo

Sección Quinta: Uso de Equipamientos

Artículo 88.- Definición y Usos Pormenorizados

Artículo 89.- Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga

Sección Sexta: Uso de Espacios Libres

Artículo 90.- Definición y usos pormenorizados

Artículo 91.- Urbanización de los espacios libres

Sección Séptima: Uso de Comunicaciones y Transportes

Artículo 92.- Definición y Usos Pormenorizados

Sección Octava: Uso de Infraestructuras y Servicios

Artículo 93.- Definición y Usos Pormenorizados

Sección Novena: Uso Agropecuario

Artículo 94.- Definición y regulación

TÍTULO IV: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 95.- Objeto

Artículo 96.- Ámbito de aplicación

Artículo 97.- Grado de urbanización

Artículo 98.- Proyectos de urbanización

Artículo 99.- Red viaria

Artículo 100.- Zonas verdes y otros espacios libres

Artículo 101.- Supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 102.- Alumbrado público

Artículo 103.- Infraestructura eléctrica

Artículo 104.- Telecomunicaciones

Artículo 105.- Jardinería y Mobiliario Urbano

Artículo 106.- Abastecimiento de Agua

Artículo 107.- Saneamiento

Artículo 108.- Depuración

TÍTULO V: NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I: Disposiciones Generales

Artículo 109.- Objeto

Artículo 110.- Normativa aplicable

Artículo 111.- Control

Artículo 112.- Parcela

Artículo 113.- Condiciones para la nueva edificación en una parcela

Artículo 114.- Agregaciones y segregaciones de parcelas

Artículo 115.- Alineaciones y línea de edificación

Artículo 116.- Retranqueos

Artículo 117.- Separación entre edificios

Artículo 118.- Posición de la edificación respecto a las alineaciones

Artículo 119.- Modalidades de edificación

Artículo 120.- Rasante oficial

Artículo 121.- Altura de patios

Artículo 122.- Altura de la edificación

Artículo 123.- Medición de la altura de edificaciones

Artículo 124.- Altura libre mínima de planta

Artículo 125.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Artículo 126.- Planta semisótano

Artículo 127.- Planta sótano

Artículo 128.- Condiciones para los sótanos y semi-sótanos

Artículo 129.- Planta baja

Artículo 130.- Entreplanta

Artículo 131.- Planta piso

Artículo 132.- Ático: definición

Artículo 133.- Aprovechamiento bajo cubierta

Artículo 134.- Edificabilidad. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.

Artículo 135.- Medición de la edificabilidad

Artículo 136.- Superficie útil y construida

Artículo 137.- Superficie máxima edificable

Artículo 138.- Ocupación.

Artículo 139.- Fondo edificado o edificable

Artículo 140.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Artículo 141.- Construcciones auxiliares

Artículo 142.- Patios

Artículo 143.- Chimeneas de ventilación

Artículo 144.- Conductos de ventilación activada

Artículo 145.- Aparatos de aire acondicionado

Artículo 146.- Rótulos y carteles

Artículo 147.- Acceso a garajes y aparcamientos

Artículo 148.- Plazas de aparcamiento

Artículo 149.- Vestíbulos

Artículo 150.- Escaleras

Artículo 151.- Ascensores

Artículo 152.- Rampas

- Artículo 153.- Previsión de acceso a locales en planta baja
- Artículo 154.- Supresión de barreras arquitectónicas
- Artículo 155.- Protecciones
- Artículo 156.- Cerramientos de parcela
- Artículo 157.- Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano
- Artículo 158.- Medianeras y paramentos al descubierto
- Artículo 159.- Norma de fomento del uso hotelero.
- Artículo 160.- Trasteros
- CAPÍTULO II: Suelo Urbano
- Sección Primera: Normas Generales
- Artículo 161.- Parámetros mínimos de Parcela
- Artículo 162.- Zonificación
- Sección segunda: Ordenanza 1. Castillo
- Artículo 163.- Descripción y delimitación
- Artículo 164.- Tipología edificatoria
- Artículo 165.- Uso característico
- Artículo 166.- Usos compatibles
- Artículo 167.- Usos prohibidos
- Artículo 168.- Parámetros mínimos de Parcela
- Artículo 169.- Ocupación máxima y mínima
- Artículo 170.- Retranqueos
- Artículo 171.- Profundidad máxima edificable
- Artículo 172.- Ordenanza Estética
- Sección Tercera: Ordenanza 2. Residencial Casco Antiguo
- Artículo 173.- Descripción y delimitación
- Artículo 174.- Tipología edificatoria
- Artículo 175.- Uso característico
- Artículo 176.- Usos compatibles
- Artículo 177.- Usos prohibidos
- Artículo 178.- Parámetros mínimos de Parcela
- Artículo 179.- Ocupación máxima y mínima
- Artículo 180.- Retranqueos
- Artículo 181.- Profundidad máxima edificable
- Artículo 182.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas
- Artículo 183.- Cuerpos volados
- Artículo 184.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros
- Artículo 185.- Ordenanza Estética
- Sección Cuarta: Ordenanza 3. Residencial Comercial
- Artículo 186.- Descripción y delimitación
- Artículo 187.- Tipología edificatoria
- Artículo 188.- Uso característico
- Artículo 189.- Usos compatibles
- Artículo 190.- Usos prohibidos
- Artículo 191.- Parámetros mínimos de Parcela
- Artículo 192.- Ocupación máxima y mínima
- Artículo 193.- Retranqueos
- Artículo 194.- Profundidad máxima edificable
- Artículo 195.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas
- Artículo 196.- Cuerpos volados
- Artículo 197.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros
- Artículo 198.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas
- Sección Quinta: Ordenanza 4. Residencial Urbano Especial <<El Descanso>>
- Artículo 199.- Descripción y delimitación
- Artículo 200.- Condiciones Generales de Edificación. Tipología.
- Artículo 201.- Uso característico
- Artículo 202.- Usos compatibles
- Artículo 203.- Usos prohibidos
- Artículo 204.- Parámetros mínimos de Parcela
- Artículo 205.- Ocupación máxima y mínima
- Artículo 206.- Alineación, cesiones y retranqueos
- Artículo 207.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas
- Artículo 208.- Cuerpos volados
- Artículo 209.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros
- Artículo 210.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas
- Sección Sexta: Ordenanza 5. Residencial Núcleo Rural
- Artículo 211.- Descripción y delimitación
- Artículo 212.- Condiciones generales de edificación
- Artículo 213.- Tipología edificatoria
- Artículo 214.- Uso característico
- Artículo 215.- Usos compatibles
- Artículo 216.- Usos prohibidos
- Artículo 217.- Parámetros mínimos de Parcela
- Artículo 218.- Ocupación máxima y mínima
- Artículo 219.- Retranqueos
- Artículo 204.- Profundidad máxima edificable
- Artículo 220.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas
- Artículo 221.- Cuerpos volados
- Artículo 222.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros
- Artículo 223.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas
- Sección Séptima: Ordenanza 6. Residencial La Estación
- Artículo 224.- Descripción y delimitación
- Artículo 225.- Condiciones generales de edificación
- Artículo 226.- Tipología edificatoria
- Artículo 227.- Uso característico
- Artículo 228.- Usos compatibles

Artículo 229.- Usos prohibidos
 Artículo 230.- Parámetros mínimos de Parcela
 Artículo 231.- Ocupación máxima y mínima
 Artículo 232.- Retranqueos
 Artículo 204 Profundidad máxima edificable
 Artículo 233.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas
 Artículo 234.- Cuerpos volados
 Artículo 235.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros
 Artículo 236.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas
 Sección Novena: Ordenanza 7. Industria Nido o Pequeña
 Artículo 237.- Descripción y delimitación
 Artículo 238.- Tipología edificatoria
 Artículo 239.- Uso característico
 Artículo 240.- Usos compatibles
 Artículo 241.- Usos prohibidos
 Artículo 242.- Parámetros mínimos de Parcela
 Artículo 243.- Ocupación máxima y mínima
 Artículo 244.- Retranqueos
 Artículo 245.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas
 Artículo 246.- Cuerpos volados
 Sección Décima: Ordenanza 8. Uso Terciario
 Artículo 247.- Descripción y delimitación
 Artículo 248.- Tipología edificatoria
 Artículo 249.- Uso característico
 Artículo 250.- Usos compatibles
 Artículo 251.- Usos prohibidos
 Artículo 252.- Parámetros mínimos de Parcela
 Artículo 253.- Ocupación máxima y mínima
 Artículo 254.- Retranqueos
 Artículo 255.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas
 Artículo 256.- Cuerpos volados
 CAPÍTULO III: Equipamientos Comunitarios
 Artículo 257.- Aplicación
 Artículo 258.- Usos de equipamiento. Sustitución
 Artículo 259.- Condiciones de edificación
 CAPÍTULO IV: Suelo Urbanizable Sectorizado
 Artículo 260.- Sectores delimitados
 Artículo 261.- Subdivisión de sectores
 Artículo 262.- Preordenación básica indicativa
 Artículo 263.- Condiciones de edificación. Sistemas de gestión
 Artículo 264.- Planes Parciales
 Artículo 265.- Régimen de edificación en suelo urbanizable ya ordenado

Artículo 266.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado

CAPÍTULO V: Suelo Urbanizable Sin Sectorizar

Artículo 267.- Delimitación de Sectores

Sección Primera: Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar

Artículo 268.- Áreas y aprovechamiento global de referencia

Artículo 269.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Baja Densidad (RBD)

Artículo 270.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Mínima Densidad- Zona 1(RMD-1)

Artículo 271.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Mínima Densidad- Zona 2(RMD-2)

Sección Segunda: Régimen Transitorio Suelo Urbanizable Sin Sectorizar Residencial Baja Densidad (RBD) y Suelo Urbanizable Sin Sectorizar Residencial Mínima Densidad Zona 1(RMD-1)

Artículo 272.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Baja Densidad (RBD) y Suelo Urbanizable sin Sectorizar Residencial Mínima Densidad - Zona 1 (RMD-1)

Artículo 273.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.

Artículo 274.- Condiciones particulares de las Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos

Artículo 275.- Condiciones particulares de las áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras

Artículo 276.- Condiciones particulares de la vivienda unifamiliar en suelo urbanizable sin sectorizar

Sección Tercera: Régimen Transitorio Suelo Urbanizable Sin Sectorizar Residencial de Mínima Densidad Zona 2 (RMD-2)

Artículo 277.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Mínima Densidad Zona 2 (RMD-2)

Artículo 278.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario

Artículo 279.- Condiciones particulares de las Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos

Artículo 280.- Condiciones particulares de las áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras

Artículo 281.- Condiciones particulares de la vivienda unifamiliar en suelo urbanizable sin sectorizar mínima densidad zona 2.

Sección Cuarta: Autorizaciones excepcionales

Artículo 282.- Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable sin sectorizar

Artículo 283.- Procedimiento de autorización excepcional

CAPÍTULO VI: Suelo No Urbanizable

Sección Primera: Normas Generales

Artículo 284.- Ámbito y Régimen Jurídico

Artículo 285.- Categorías de suelo no urbanizable

Artículo 286.- Zonas de ordenación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento

Artículo 287.- Zonas de ordenación en suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano

Artículo 288.- Régimen de usos del suelo y edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado para el desarrollo urbano

Artículo 289.- Carácter de las limitaciones de los usos del suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado para el desarrollo urbano

Artículo 290.- Clase de usos

Artículo 291.- Usos permitidos en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado para el desarrollo urbano

Artículo 292.- Ordenanzas de aplicación al suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado para el desarrollo urbano

Sección Segunda: Ordenanza «A». NUPP 1

Artículo 293.- Descripción y delimitación

Artículo 294.- Usos Característicos

Artículo 295.- Usos Compatibles

Artículo 296.- Usos Prohibidos

Artículo 297.- Condiciones de edificación y segregación.

Sección Tercera: Ordenanza «B». NUPP 2

Artículo 298.- Descripción y delimitación

Artículo 299.- Usos Característicos

Artículo 300.- Usos Compatibles

Artículo 301.- Usos Prohibidos

Artículo 302.- Condiciones de edificación

Sección Cuarta: Ordenanza «C». Ramblas

Artículo 303.- Descripción y delimitación

Artículo 304.- Usos Característicos

Artículo 305.- Usos Compatibles

Artículo 306.- Usos Prohibidos

Artículo 307.- Condiciones de edificación

Sección Quinta: Ordenanza «D». Vías Pecuarías

Artículo 308.- Descripción y delimitación

Artículo 309.- Usos Característicos

Artículo 310.- Usos Compatibles

Artículo 311.- Usos Prohibidos

Artículo 312.- Condiciones de edificación

Sección Sexta: Ordenanza «E». NUI

Artículo 313.- Descripción y delimitación

Artículo 314.- Usos Característicos

Artículo 315.- Usos Compatibles

Artículo 316.- Usos Prohibidos

Artículo 317.- Condiciones de edificación

TÍTULO VI: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera

Disposición Transitoria Segunda

Disposición Transitoria Tercera

Disposición Transitoria Cuarta

TÍTULO I:

NORMAS GENERALES

Artículo 1.- Normas Urbanísticas

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

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

Artículo 2.- Definición

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

El Plan General se redacta con el contenido y alcance previstos en los artículos 96 y siguientes de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio (BORM n.º 282 de 9 de diciembre de 2005) y disposiciones reglamentarias de aplicación.

Artículo 3.- Vigencia

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

Artículo 4.- Objeto y contenido

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 5.- Normas legales y reglamentarias de aplicación automática

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

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

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

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

Artículo 6.- Clasificación del suelo

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

CLASIFICACIÓN DEL SUELO			
TIPO	CATEGORÍA	USO GLOBAL	CODIFICACIÓN
Urbano	Consolidado	Residencial	U
Urbano	Sin Consolidar	Residencial	UA
Urbano	Consolidado	Actividad Económica	UAE
Urbano	Núcleo Rural	Residencial	UNR
Urbano	Especial	Residencial	UE
Urbanizable	Sectorizado	Residencial: Media Densidad	URSR-MD
Urbanizable	Sectorizado	Residencial: Baja Densidad	URSR-BD
Urbanizable	Sectorizado	Residencial	URSR
Urbanizable	Sectorizado	Actividad Económica	URSAE
Urbanizable	Sectorizado	Actividad Económica Terciaria	URSAET
Urbanizable	Sin Sectorizar	Residencial: Baja Densidad	URSSR-BD
Urbanizable	Sin Sectorizar	Residencial: Mínima Densidad	URSSR-MD1
Urbanizable	Sin Sectorizar	Residencial: Mínima Densidad	URSSR-MD2
No Urbanizable	Protección Específica	LIC – Ramblas – Vías Pecua-	NUPE
No Urbanizable	Protegido Planeamiento	Protección Muy Alta	NUPP 1
No Urbanizable	Protegido Planeamiento	Protección Alta	NUPP 2
No Urbanizable	Indecuado		NUI
Sistemas Generales	Espacios Libres		SGEL
Sistemas Generales	Equipamiento Comunitario		SGEC
Sistemas Generales	Comunicaciones		SGC
Sistemas Generales	Infraestructuras y Servicios		SGIS

Artículo 7.- Estructura general y orgánica del territorio

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

Artículo 8.- Revisión del planeamiento

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

a) Superación, por el Municipio, de la población, de hecho o de derecho, de 20.000 habitantes.

b) Haberse aprobado definitivamente más del 60% de los Planes Parciales de los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

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

TÍTULO II:

NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 9.- Generalidades

1. Se incluyen en este capítulo las normas destinadas a la protección del territorio, sus infraestructuras, el medio ambiente y el patrimonio histórico, cultural, arqueológico y natural, ya sean de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de aguas, vías pecuarias) o superficial (masas boscosas, embalses, etc.).

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

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

CAPÍTULO I:

Infraestructuras

Artículo 10.- Caminos y vías pecuarias

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

que el organismo competente para conceder la autorización, ayuntamiento o Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda, apruebe menores distancias al camino.

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

3. Los cerramientos de parcela de cualquier tipo deberán separarse un mínimo de 5 m. del eje de la calzada más próxima medidos horizontalmente a partir del mencionado eje.

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

5. Las ocupaciones temporales que pudieran autorizarse, estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística, en los términos contemplados en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio (BORM n.º 282 de 9 de diciembre de 2005 y disposiciones reglamentarias de aplicación. Sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de los caminos públicos. Asimismo, habrán de obtenerse cuantos otros permisos, licencias y autorizaciones sean precisos de acuerdo con la legislación aplicable al efecto.

6. La protección de las vías pecuarias queda establecida por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

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

Artículo 11.- Red de carreteras

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

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

Las carreteras autonómicas existentes en el Término Municipal de Puerto Lumbreras son:

Carretera	Categoría
D-17	2º nivel
D-19	2º nivel
D-16	3er nivel
D-11	3er nivel

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

de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio de carretera.

La línea límite de edificación en autopistas, autovías y vías rápidas se establece en 50 mts de la arista exterior de la calzada, y a 25 mts para el resto de las carreteras Estatales.

2.1. Toda actuación que se realice junto a los márgenes de las carreteras Estatales, deberá disponer de un drenaje independiente, con las pendientes hacia el exterior de la carretera, para evitar el aporte de caudales para los que no se han proyectado los drenajes existentes. Además, no se permitirán rellenos de tierras con cotas superiores a la rasante de la carretera.

2.2. No se permitirán nuevos accesos a las carreteras estatales en los nuevos sectores.

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

4. Los accesos de los diferentes sectores a las carreteras regionales deberán realizarse bajo los criterios técnicos establecidos en la "Orden 16/12/1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio, y la construcción de instalaciones de servicios" (BOE n.º 21 de 24 de enero de 1998)

Artículo 12.- Protección de vías férreas

La protección de las vías férreas queda regulada por la Ley 39/2003 de 37 de noviembre, del sector ferroviario (Capítulo III) y en el R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su reglamento (Capítulo III).

Artículo 13.- Instalaciones eléctricas

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

Artículo 14.- Instalaciones eléctricas

La protección de las líneas eléctricas de alta tensión será la vigente de acuerdo con la Ley de 18 de marzo de 1966, Reglamento de 28 de noviembre de 1968 y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (BOE n.º 310 de 27 de diciembre de 2000).

Artículo 15.- Embalses

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

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

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

Artículo 16.- Protección Contra Incendios

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

Artículo 17.- Vertido de aguas residuales

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

CAPÍTULO II:

Protección del Medio Ambiente

Artículo 18.- Disposiciones Generales

1. En el término municipal de Puerto Lumbreras serán de aplicación cualesquiera de las Normas de Protección del Medio Ambiente vigentes, sea cual sea su ámbito (comunitario, nacional, regional o local). Con carácter general se señalan:

- Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.
- Orden 11 de diciembre de 1997, para adecuación ambiental de industrias y actividades de la Región de Murcia.

2. La Ley 1/1995 reconoce la corresponsabilidad de la Administración local en la gestión ambiental, y, por ello potencia el papel de los municipios asignándoles competencias en el proceso de autorización previa.

3. De igual forma, la responsabilidad de hacer cumplir dicha normativa recae en primera instancia en el Ayuntamiento, debiendo ser consultado respecto a cualquier actuación que pueda afectar al medio ambiente. Pudiendo el mismo, denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan afectar al medio ambiente, de acuerdo con lo establecido en el presente Plan General Municipal de Ordenación.

4. Impacto Ambiental: Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio (BORM n.º 282 de 9 de diciembre de 2005 establece la necesidad de someter a Evaluación de Impacto Ambiental ciertos proyectos de ordenación del territorio, entre los que se incluye la redacción de los Planes Generales Municipales de Ordenación. La Evaluación de Impacto Ambiental viene regulada a escala nacional por la Ley 6/2.001, de 8 de mayo, de modificación del R.D. 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental. La Región de Murcia desarrolla esta legislación a través de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

5. Se establece la obligatoriedad de someter a una Evaluación de Impacto Ambiental a todos aquellos proyectos, públicos o privados, correspondientes a actividades incluidas en el Anexo I del citado R.D. y los comprendidos en el Anexo II cuando así lo decida el órgano ambiental competente. Así como los incluidos en el Anexo I de la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

6. Las actividades enumeradas en el Anexo II de la Ley 1/1995 y las del Anexo I que no estando sometidas al trámite de Evaluación de Impacto ambiental, no estén explícitamente exentas (Anexo III), deberán someterse al procedimiento de Calificación Ambiental.

7. Además de los proyectos de las actividades recogidas en la legislación mencionada o las que se pudieran incluir con posterioridad, deberán someterse al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental o al de Calificación Ambiental las que se mencionan expresamente en estas Normas. En particular, cualquier revisión del Plan General Municipal de Ordenación necesitará de la realización de un Estudio de Impacto Ambiental, que determine la incidencia de las propuestas sobre el medio ambiente y diseñe las correspondientes medidas preventivas y correctoras.

8. La declaración o calificación ambiental favorable será preceptiva para la concesión de licencia de obras para actividades por parte del Ayuntamiento.

Artículo 19.- Protección del Paisaje

1. El paisaje es el componente del entorno que se percibe visualmente. Es un indicador de los procesos que tienen lugar en el territorio, ya correspondan al ámbito natural o humano. La calidad estética del entorno debe considerarse como un recurso más del medio físico.

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

3. Toda edificación, instalación o actuación capaz de alterar el paisaje característico de una determinada zona, deberá someterse al proceso de Calificación Ambiental; independientemente del cumplimiento de la normativa sectorial afectada. Pudiendo el Ayuntamiento exigir las modificaciones que crea oportunas para disminuir los efectos negativos sobre el paisaje o incluso denegar la licencia,

si no es posible conciliar la ejecución del proyecto con un mantenimiento aceptable de la calidad paisajística.

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

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

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

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

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

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

10. En las zonas destinadas a actividades extractivas (canteras), una vez finalizada la vida útil, el promotor estará obligado a ejecutar el plan de restauración aprobado previamente a la concesión de la licencia municipal. También podrán destinarse a diferentes usos, compatibles con la ordenación del suelo establecida para la zona, como usos recreativos, educativos, escombreras autorizadas, etc.

11. Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcelas, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Artículo 20.- Protección de la Flora y la vegetación

1. En el ámbito del presente Plan General existen determinadas especies de la flora silvestre que se encuentran amenazadas o en peligro de extinción bien por causas antrópicas (desarrollo urbanístico o aprovechamiento irracional) bien por encontrarse relegadas en áreas geográficas de reducida extensión. Por lo que es necesario establecer medidas para su conservación y protección. Razón

por la cual se encuentran incluidas en la Orden de 17 de febrero de 1989, sobre Protección de Especies de la Flora Silvestre de la Región de Murcia (Anexo I).

2. También se ha elaborado el Anexo II, con la finalidad de ser una referencia a la hora de elaborar aquellos proyectos que puedan afectar al medio natural. En él se incluyen elementos de la flora citados en el libro rojo de especies vegetales amenazadas y gran cantidad de endemismos presentes en este término municipal, además de otras especies que se consideran de interés local, por ser poco frecuentes, tener una localización muy restringida o por su importante papel ambiental. Razón por la cual se aconseja su conservación y la de los suelos donde se encuentran. El catálogo podrá ser ampliado con otros elementos cuyas características así lo aconsejen.

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

4. Los terrenos afectados por daños producidos a la vegetación por diferentes causas (incendios, etc.), quedarán sujetos desde ese mismo momento al proceso de evaluación de los daños y a la elaboración de las medidas que corresponda llevar a cabo para la plena rehabilitación ambiental de la zona, conservando el mismo grado de protección ambiental que existía anteriormente al momento en el que se produjeron los daños.

5. El Ayuntamiento de Puerto Lumbreras tiene la responsabilidad de colaborar en las labores de protección de la flora silvestre.

Artículo 21.- Protección de la Fauna

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

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Fauna y la Flora silvestres.
- Ley 7/1995, de 21 de abril, de Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial de la Región de Murcia.
- Directiva 79 /409 / CEE, de 2 de abril, relativa a la Conservación de Aves Silvestres.
- Directiva 82 / 43 / CEE, de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.

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

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

4. No se podrá realizar actividad u obra alguna, susceptible de generar daños a las especies incluidas en los Anexos IV y V, o a sus nidos, debiendo guardar las medidas oportunas para evitarlos (respetar la época de apareamiento y cría, etc.).

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

6. La aplicación de estas normas es competencia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en el marco de las competencias que tiene transferidas. De cualquier modo, el Ayuntamiento de Puerto Lumbreras tiene la responsabilidad de colaborar en las labores de protección de las especies de la fauna silvestre y sus hábitats.

Artículo 22.- Protección de los suelos

1. Los enormes problemas de degradación edáfica (erosión, salinización, etc.) que sufre el territorio afectado por el Plan General, debe llevar a las distintas administraciones a considerar en todos los proyectos la necesidad de conservar y restaurar el equilibrio edafológico, en particular aquellos incluidos en el suelo no urbanizable (SNUPE Y SNUPP) o en suelo urbanizable sin sectorizar mínima densidad (SUSS-MD).

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

3. Los movimientos de tierra en suelo no urbanizable superiores a 2.500 m² o 1000 m³, requerirán la autorización del Ayuntamiento o, en su caso, de la Consejería competente en medio ambiente.

Artículo 23.- Protección de los cauces y recursos hídricos

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

2. Cauces Públicos

2.1. A ambos lados de los cauces, superficie delimitada por el nivel máximo de crecida, se define una zona de servidumbre de uso público de 5 m. de anchura. En la cual se prohíben las construcciones o cerramientos de cual-

quier tipo, salvo excepciones perfectamente justificadas y con el permiso del Organismo de Cuenca y la Consejería con competencias en medio ambiente.

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

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

2.3.1. Establecimiento.

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

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

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

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

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

ESTUDIO HIDROLOGICO E HIDRAULICO, en el que se determinará:

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

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

Puede admitirse una sobre elevación de hasta 0,5 metros en la avenida de periodo de retorno de 100 años

para determinar la vía de intenso desagüe en aquellos casos de daños reducidos y dificultad para acondicionar otras áreas alternativas de desarrollo del núcleo urbano afectado.

PLANOS:

- De situación (hoja 1:25.000 o 1:50.000)
- Emplazamiento: (como máximo 1:5000)
- Situación actual y futura (perímetros de actuación) con curvas de nivel cada metro.

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

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

2.3.2. Prohibiciones y limitaciones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

□ R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y posteriores modificaciones.

□ R.D. 261/1996, de 16 de febrero, sobre la protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.

□ R.D. 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el R.D. 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.

□ R.D. 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

□ R.D. 995/2.000, de 2 de junio de 2000, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y modifica el R.D. 449/1986.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Las aguas residuales industriales, antes de verter a las redes generales de saneamiento, serán sometidas a un

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

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

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

24. Las autorizaciones de vertido de aguas residuales industriales se revisarán cada tres años, pudiendo en todo momento modificar las condiciones cuando las circunstancias que motivaron su permiso hubieran cambiado o hubieran surgido nuevos condicionamientos.

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

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

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

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

□ Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su modificación mediante la Ley 46/1999, de 13 de diciembre.

□ R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico y posteriores modificaciones.

□ R.D. 261/1996, de 16 de febrero, sobre la protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de fuentes agrarias.

□ R.D. 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el R.D. 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanas.

□ R.D. 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

□ R.D. 995/2.000, de 2 de junio de 2000, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y modifica el R.D. 449/1986.

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

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

Artículo 24.- Residuos

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

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

3. Los Residuos sólidos urbanos (R.S.U.) se depositarán diferenciadamente en los contenedores habilitados para tal fin.

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

5. Los residuos inertes (escombros) generados en el municipio de Puerto Lumbreras deberán ser gestionados y trasladados a vertederos o plantas de tratamiento autorizadas por el Ayuntamiento, los cuales previamente habrán demostrado su idoneidad sometiéndose al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental o Calificación Ambiental según corresponda conforme con la legislación sectorial de aplicación. El fin último es la gestión integral de este tipo de residuos, procediéndose a su clasificación y separación, para posteriormente intentar su reutilización. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra o planta de tratamiento y se entregarán a gestor autorizado.

6. El origen de los residuos inertes es la demolición de la construcción, los movimientos de tierra y los áridos procedentes de las actividades extractivas. Apareciendo perfectamente tipificados en la Orden 304/2.002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

7. Las operaciones de relleno utilizando este tipo de residuos necesitarán de licencia municipal y estarán sujetas al proceso de calificación ambiental, en el que debe

tener especial importancia el modelo de integración paisajística y ambiental que debe proponerse.

8. Algunas normas de interés específicas de residuos son:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Ley 11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases.
- R.D. 782/1998, de 30 de abril, por el que se aprueba el reglamento para el desarrollo de la Ley 11/1997.

Artículo 25.- Protección de la atmósfera

1. No se permitirá emisión alguna que sobrepase las concentraciones máximas de contaminantes determinadas por la Ley 38/72, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y la posterior normativa que la desarrolla (R.D. 833/1975, de 6 de febrero).

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

Artículo 26.- Protección contra el ruido

1. El Decreto 48/1998, de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente Frente al Ruido, regula los niveles de ruido ambiental, y será de obligado cumplimiento en el término municipal de Puerto Lumbreras, sin perjuicio del desarrollo reglamentario del propio Ayuntamiento. La medición del nivel sonoro se realizará y expresará en decibelios ponderados conforme a la escala de ponderación normalizada. A (dBA) Según Norma UNE 21/314/75. Se considera horario diurno entre las 8 horas y 22 horas y horario nocturno entre las 22 horas y las 8 horas.

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

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

3. Máximo nivel de ruido permitido en el interior de los edificios		
Tipo de Receptor	Nivel de ruido permitido Leq dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente y cultural	45	35
Viviendas y hoteles	50	40
Otros	(**)	(**)

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

2. Este Decreto regula los mecanismos para prevenir la degradación ambiental causada por el ruido y las medidas correctoras para la rehabilitación sonora de las zonas más deterioradas. Correspondiendo a los Ayuntamientos la potestad sancionadora y la vigilancia y control de todo tipo de actividades e industrias susceptibles de generar ruido ambiental.

3. En las nuevas edificaciones los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 o la norma que lo sustituya, y por el PGM. En cualquier caso, el aisla-

miento acústico exigido será aquel que permita que no se sobrepasen los niveles máximos permitidos para el interior de las viviendas. Tomando como referencia el mapa de ruidos de Puerto Lumbreras.

4. Además de ciertas actividades industriales, el tráfico rodado constituye la fuente más importante de ruido que sufren los municipios. Siendo su reducción, el objetivo principal al que deben ir dirigidos los esfuerzos de las distintas administraciones. Para las calles en las que se sobrepase los 70 dB(A) de día y los 60 dB(A) de noche, se elaborarán Planes de rehabilitación sonora. De acuerdo con los valores que aparecen en el mapa de ruidos.

5. Todo Plan Parcial que se proyecte junto a las carreteras estatales existentes deberá disponer de sistemas de aislamiento acústico adecuados.

CAPÍTULO III:

Protección del Patrimonio Histórico - Cultural y Natural

Artículo 27.- Espacios naturales

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

1. Lugares de Interés Comunitario (L.I.C.). En aplicación del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres, se han propuesto por acuerdo del Consejo de Gobierno la designación como (L.I.C.) de los espacios Cabezo de la Jara y Sierra de Enmedio).

Mientras no tengan normativa específica registrá la propia del suelo NUPP 1.

2. Montes de utilidad pública. Se incluyen tanto los montes de titularidad pública como los consorciados. Siendo de aplicación la legislación sectorial de Montes, entre la que cabe mencionar la Ley 4/1989, de Conservación de Espacios Naturales, Flora y Fauna Silvestres y la Ley de Montes y Aprovechamientos Forestales de 1957, aún vigente.

En cualquier caso, se aplicará la normativa derivada de la calificación del suelo en la que están incluidos.

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

4. Ramblas. Son cauces públicos afectados por una amplia legislación específica. El PGMO les ha dotado de una normativa complementaria.

Artículo 28.- Árboles históricos y monumentales

1. Se considera que deben gozar de especial protección los árboles y arbustos incluidos en el Catálogo de árboles singulares de Puerto Lumbreras (Anexo VI), constituido por ejemplares aislados o formando agrupaciones, debido a su porte extraordinario, su estratégica ubicación y su significado cultural, histórico o científico. Es un catálogo abierto, de tal modo que cualquier árbol, arbusto o conjunto que el Ayuntamiento considere oportuno, pueden incluirse en el mismo, mediante acuerdo del Pleno municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 29.- Lugares de Interés Geológico (LIG)

1. En el término municipal de Puerto Lumbreras se ha catalogado un solo Lugar de Interés Geológico, la Sierra de Enmedio.

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

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

Artículo 30.- Patrimonio Histórico Cultural

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

El PGM de Puerto Lumbreras contiene una propuesta de protección del patrimonio histórico y cultural que se recoge en el Catálogo de Bienes protegidos y en la regulación exhaustiva y pormenorizada de los yacimientos arqueológicos.

Se establecen tres niveles de protección para los elementos catalogados:

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

Obras permitidas:

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

- Conservación o mantenimiento
- Consolidación
- Restauración

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

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

Obras permitidas:

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

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

- Conservación
- Consolidación
- Restauración
- Rehabilitación

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

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

Obras permitidas:

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

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

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

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

Artículo 31.- Patrimonio arqueológico

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

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

3. Se establecen tres grados de protección

Grado A) Zonas de intervención arqueológica

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

Grado B) Zonas con restos arqueológicos

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

Grado C) Zonas de entorno arqueológico

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

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

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

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

5.1. En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado

de protección B que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo del Servicio de Patrimonio Histórico. Dicho informe, que deberá evacuarse en el plazo reglamentario, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

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

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

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

a) Valoración cultural de los restos documentados.

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

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

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

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

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

6.2. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de una actuación arqueológica específica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por el Servicio de Patrimonio Histórico un informe que deberá evacuarse en el plazo reglamentario, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, expresará como mínimo el plazo previsible de duración de los trabajos, programa de los mismos y necesidades de personal. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 5.2 y 5.3 para las zonas con restos arqueológicos.

7. Aparición de restos fuera de las áreas de protección

En el supuesto de la aparición de restos de interés arqueológico fuera de las áreas de protección fijadas en la presente normativa, se seguirá lo estipulado en la legislación general sobre el tema. En cualquier caso, y

de conformidad con el art. 43 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, "La Administración competente podrá ordenar/a ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componentes geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa".

8. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles

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

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

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

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

TÍTULO III:

NORMAS DE GESTIÓN

Artículo 32.- Plazos cumplimiento deberes urbanísticos

Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y para la elaboración del planeamiento de desarrollo serán los que se determinen, en su caso, en las normas legales y reglamentarias de aplicación. No especificándose ninguno más en el presente PGMO.

Artículo 33.- Construcciones disconformes con el planeamiento

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

2. En todo caso, los edificios e instalaciones de nueva planta y los que sustituyan a los contemplados en el apartado anterior, deberán respetar las alineaciones establecidas en el planeamiento.

Artículo 34.- Patrimonios públicos del suelo

1. Integran los patrimonios públicos de suelo:

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

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

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

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

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

2. Destino de los patrimonios públicos de suelo:

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

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

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

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

d) Ejecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.

e) Otros usos de interés social.

Artículo 35.- Determinaciones de carácter indicativo

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

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

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

c) Todas las normas del PGMO que, no afectando a elementos estructurales, sean susceptibles de ser reguladas por las Normas Complementarias del artículo 103 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio (BORM n.º 282 de 9 de diciembre de 2005). La regulación por las Normas Complementarias podrá referirse a aspectos no previstos en el Plan, o insuficientemente desarrollados por éste; así como a modificaciones no sustanciales. Su rango jerárquico será el mismo que el del PGMO.

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

Artículo 36.- Desarrollo del PGMO. Instrumentos de planeamiento y gestión. Intervención administrativa y protección de la legalidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II) Ámbito de aplicación.

III) Relación con el Plan General.

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

2. El desarrollo del PGMO se realizará de acuerdo con los instrumentos de planeamiento y gestión establecidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio (BORM n.º 282 de 9 de diciembre de 2005) y de acuerdo con las normas legales y reglamentarias vigentes en el momento de su aplicación.

3. La intervención administrativa y protección de la legalidad urbanística se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el título VI de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio, y de acuerdo con las normas legales y reglamentarias vigentes en el momento de su aplicación.

Artículo 37.- Suelo urbano consolidado

1. Los propietarios del suelo urbano consolidado no incluido en unidades de actuación, con urbanización consolidada,

tienen derecho a completar, en su caso, la urbanización de las fincas para que adquieran la condición de solar y a edificarlas en las condiciones contenidas en la legislación urbanística y en el presente PGMO.

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

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

Artículo 38.- Suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de actuación

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

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

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

c) Costear la urbanización de la unidad de actuación en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que les corresponda, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.

d) Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que, en su caso, fije.

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

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

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

Artículo 39.- Deberes de los propietarios de suelo urbano de núcleo rural y de suelo urbano especial

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

2. Los propietarios de terrenos incluidos en estas categorías de suelo urbano están obligados a ceder gratuitamente los terrenos necesarios para la regularización del

viario, cuando ello fuere preciso para el cumplimiento de las determinaciones que se prevén en los correspondientes planos de ordenación o para garantizar el acceso a las vías públicas ya existentes.

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

Artículo 40.- Régimen general de edificación en suelo urbano

1. El suelo urbano podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o bien cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en los artículos 158 y 207 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

2. Podrán implantarse en las áreas donde el uso esté permitido, actividades económicas o dotaciones con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización, siempre que respeten la ordenación señalada en el planeamiento, con las condiciones y garantías señaladas en el artículo 158 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

3. Cuando la ordenación no estuviera totalmente definida por estar remitida a planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse los usos y obras provisionales contemplados en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

Artículo 41.- Régimen especial de edificación en suelo urbano de núcleo rural

1.- Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento específico, en esta categoría de suelo podrá edificarse cuando los terrenos tengan acceso a vía pública y las construcciones se destinen a usos relacionados con las actividades propias del medio rural, o a vivienda para las necesidades de la población residente en dichos núcleos, debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas en el PGMO para este régimen.

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

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

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

Los terrenos incluidos en esta categoría podrán edificarse cumpliendo los parámetros y condiciones de edificación definidos en el presente PGMO y siempre que dé

frente a camino público. En otro caso, sólo podrán autorizarse los usos y obras provisionales contemplados en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

CAPÍTULO I:

Suelo Urbanizable

Artículo 43.- Derechos de los propietarios de suelo urbanizable

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

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

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

Artículo 44.- Deberes de los propietarios de suelo urbanizable

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

2. En el suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo prevea el Plan General por iniciativa privada, los propietarios deberán, además, formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que en su caso se establezcan.

Artículo 45.- Deberes vinculados a la transformación urbanística

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

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

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

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

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

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

f) Costear, conforme a lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

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

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

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

CAPÍTULO II:

Suelo No Urbanizable

Artículo 46.- Derechos de los propietarios del suelo no urbanizable

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

Artículo 47.- Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable

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

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

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

Artículo 48.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable de protección específica

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

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

Artículo 49.- Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento

1. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal, los usos permitidos por el Plan que sean estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades propias de cada una de las zonas delimitadas en función de sus valores a proteger, así como, previo informe de la dirección general competente en materia de urbanismo los usos provisionales previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 10 Ha. en SNUPP1 y 5 Ha. en SNUPP2. Sin perjuicio del régimen especial de rehabilitación de cortijos y edificaciones destinadas a vivienda tradicionales ya existentes. En cuanto al emplazamiento de las edificaciones que según este régimen se autorice en montes y espacios forestales, no podrán implantarse en las cimas y líneas de fuerza del paisaje, debiendo procurar en todo caso, su integración adecuada en el entorno, así como el menor impacto ambiental y visual posible.

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

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

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

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

2. Excepcionalmente podrá autorizarse, mediante licencia municipal, el uso de vivienda unifamiliar, ligado a la actividad productiva de la explotación. A estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será al menos de 5 Ha. Sin perjuicio del régimen especial de rehabilitación de cortijos y edificaciones destinadas a vivienda tradicionales ya existentes. En cuanto al emplazamiento de las edificaciones que según este régimen se autorice en montes y espacios forestales, no podrán implantarse en las cimas y líneas de fuerza del paisaje, debiendo procurar en todo caso, su integración adecuada en el entorno, así como el menor impacto ambiental y visual posible.

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

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

CAPÍTULO III:**Suelo destinado a Sistemas Generales****Artículo 51.- Suelo destinado a sistemas generales**

1. El suelo de los Sistemas Generales comprende los terrenos sobre los que se asientan o proyectan las ac-

tividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel del municipio como a subsistemas del mismo o a ámbitos territoriales más amplios.

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

3. El Plan General distingue en las correspondientes fichas de Planeamiento y Gestión entre sistemas vinculados a un sector determinado y sistemas generales adscritos al suelo urbanizable sectorizado o sin sectorizar, aunque no se especifique de forma singularizada.

4. El porcentaje máximo de sistemas generales vinculados o adscritos a cada sector de suelo urbanizable, se determina de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, no supera el máximo de la categoría asignada por el Plan General.

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

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

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

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

- El Sistema General de Espacios Libres (SGEL) estará constituido por los parques y jardines públicos, con una dotación mínima de 20m² por cada 100m² de aprovechamiento residencial, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, incluido el correspondiente a los propios sistemas generales. Se incluirán también en este sistema los espacios naturales que así se califiquen, aunque no computen en el estándar anterior.

- El Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC), estará constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, distinguiendo las de titularidad pública y privada, tales como sanitarias, asistenciales, educativas, culturales, sociales, religiosas,

deportivas, recreativas, comerciales u otras análogas, en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable, pudiendo establecerse los usos específicos de forma indicativa.

7. Regulación de los Sistemas Generales:

- La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales se contiene en el Capítulo IV, Secciones 5^a, 6^a, 7^a y 8^a de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO IV:

Parcelaciones

Artículo 52.- Parcelaciones

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para su incorporación al proceso urbanizador en la forma determinada por el planeamiento, o que pueda dar lugar a la transformación urbanística del suelo o a la formación de núcleo urbano.

2. Todo acto de división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación queda sujeto a licencia conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

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

Artículo 53.- Indivisibilidad de las parcelas

1. A efectos urbanísticos, serán indivisibles:

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

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

c) Las parcelas en suelo urbanizable cuando las resultantes no reúnan los requisitos del artículo 90.1 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

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

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

Artículo 54.- Régimen de parcelación en suelo no urbanizable

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

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

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

b) Suelo no urbanizable de protección por el planeamiento 1 (SNUPP 1): 10 Ha.

c) Suelo no urbanizable de protección por el planeamiento 2 (SNUPP2): 5 Ha.

d) Suelo no urbanizable inadecuado (SNUI): 5 Ha.

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

Artículo 55.- Régimen de parcelación en suelo urbanizable

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

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

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

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

Artículo 56.- Régimen de parcelación en suelo urbano

En suelo urbano será posible la división o segregación de terrenos con arreglo a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

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

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

2. Suelo urbano en unidades de actuación: Las fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbano no podrán dividirse hasta tanto no se haya aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación o se haya declarado, en su caso, la innecesariedad de la reparcelación, a partir de dicho momento la división de fincas requerirá que se cumpla la parcela mínima edificable prevista por el planeamiento.

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

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

CAPÍTULO V:**Otras Disposiciones****Artículo 57.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación**

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

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

Artículo 58.- Usos y obras provisionales

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

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

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

Artículo 59.- Régimen de fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico que resultaren sustancialmente disconformes con las determinaciones del mismo, serán considerados fuera de ordenación. Sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 8 del presente PGMO.

2. No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone en el artículo 92 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio. No obstante se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación si no está prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

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

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

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

CAPÍTULO VI:

Clasificación General de los Usos

*Sección Primera**Disposiciones Generales***Artículo 61.- Aplicación**

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

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

3. Se exceptúa de lo expresado en los apartados anteriores el uso de instalaciones de energías renovables (eólica, solar, etc), el cual estará permitido en cualquier clase y calificación de suelo siempre que sea compatible con el lugar de ubicación y su entorno, atendiendo a la intensidad del mismo, y no afecte a normas de protección específica o especial del PGMO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 64.- Uso prohibido

Uso prohibido es aquél cuya implantación está excluida por el PGMO o los instrumentos que lo desarrollen

por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Artículo 65.- Tipos de Usos

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

2. Los usos característicos y globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

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

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

CUADRO DE TIPOS DE USOS			
USOS CARACTERÍSTICOS Y GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS	
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	DENOMINACIÓN
7	Infraestructuras y servicios	7.1.	Abastecimiento de agua
		7.2.	Alcantarillado y depuración aguas
		7.3.	Residuos urbanos
		7.4.	Energía eléctrica
		7.5.	Gas
		7.6.	Telecomunicaciones
		7.7.	Cauces hidráulicos
8	Agropecuario	8.1	

Artículo 66.- Condiciones de los Usos

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

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

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

Artículo 67.- Usos en los sótanos

En los sótanos sólo podrán establecerse:

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

Sección Segunda:

Uso Residencial

Artículo 68.- Definición y usos pormenorizados

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

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.
- b) Vivienda colectiva: es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

Dentro de la vivienda colectiva definimos vivienda-apartamento como todo espacio cerrado compuesto, como mínimo, por un cuarto de baño, un dormitorio y una habitación para las restantes funciones propias de usos residenciales, y como máximo por un cuarto de baño, dos dormitorios y una habitación para las restantes funciones; la superficie útil máxima será de 70,00 m2.

c) Residencias Especiales: comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no

configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

Artículo 69.- Vivienda exterior

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal la que cumpla con las condiciones siguientes:

1. Ocupar una fachada que recaiga sobre alguno de los siguientes espacios:

- Vía pública o espacio libre pública
- Espacio libre privado que dé a espacio público, o espacio exterior accesible que cumpla las condiciones mínimas de los patios abiertos a fachada.

2. La longitud mínima de fachada en contacto con el espacio exterior será:

- 5 metros y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables en el caso de viviendas unifamiliares.
- 6 metros y al menos dos huecos correspondientes a piezas habitables en el caso de viviendas ubicadas en edificios de vivienda colectiva.
- 3 metros y al menos un hueco correspondiente a una pieza habitable en el caso de viviendas-apartamento.

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

Artículo 70.- Superficies mínimas de las estancias

1. Los dormitorios de una cama no tendrán una superficie útil inferior a 6,00 m2 y la superficie de los dormitorios de dos camas no será inferior a 10,00 m2.

2. El comedor o cuarto de estar tendrá una superficie útil no inferior a 14,00, 16,00, 18,00 ó 20,00 m2 en función de que la vivienda disponga de uno, dos, tres, cuatro o más dormitorios, respectivamente.

3. Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituyen una sola pieza, esta tendrá una superficie útil no inferior a 20,00 ó 24,00 m2 en función de que la vivienda disponga de hasta dos dormitorios o más de dos dormitorios, respectivamente.

4. La cocina tendrá una superficie útil no inferior a 7,00 m2 que se pueden dividir en 5,00 m2 de cocina y 2,00 m2 de lavadero (dentro de la vivienda).

5. Los pasillos interiores de la vivienda tendrán una anchura no menor de 0,90 metros.

Artículo 71.- Otras condiciones

1. Las cocinas han de ser independientes de los aseos y no servirán de paso entre estos y los dormitorios; dispondrán de una salida de humos o gases, independiente del hueco de luz y ventilación.

2. Los dormitorios no abrirán directamente a las cocinas.

3. El acceso a los aseos no se permitirá desde los comedores, cocinas, ni dormitorios. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

4. En los edificios destinados a vivienda, todas las piezas, excepto baños y aseos, deberán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de luces, con huecos de dimensión superior a un octavo (1/8) de la superficie de la planta.

5. No se permitirán galerías interpuestas entre las habitaciones y el exterior.

6. La ventilación e iluminación de los baños y aseos podrá realizarse mediante conductos de ventilación u otros medios técnicos.

Artículo 72.- Dotación de aparcamiento

1. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, o fracción superior a 50 m² con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación

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

3. A los efectos de lo dispuesto anteriormente se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensiones no inferiores a 2,50 de ancho por 4,50 de profundidad. En los aparcamientos colectivos que dispongan de viales interiores, estos deberán tener un ancho no inferior a 4,50 metros.

Artículo 73.- Usos prohibidos

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

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

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

2. Asimismo en edificios de uso característico residencial, para permitir el funcionamiento de bares o locales con instalación musical se precisará que dispongan de una superficie mínima abierta al público de 100 m².

*Sección Tercera:**Uso Económico - Industrial***Artículo 74.- Definición y usos pormenorizados**

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

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

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

Artículo 75.- Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción superior a 50 m², considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los 150 m². Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

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

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m², existirá una zona de carga y descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

Artículo 76.- Vertidos industriales

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/ 1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado y LA Ley 3/2000, de 12 de julio, de saneamiento y depuración de aguas residuales en la región de Murcia e implantación del canon de saneamiento, junto con el resto de Ordenanzas y Reglamentos que le sean de aplicación.

Artículo 77.- Definición y condiciones particulares de las Instalaciones Singulares de alta incidencia ambiental

1. Comprende actividades que presentan fuertes condicionantes de implantación, que derivan de su alta incidencia ambiental efectiva o potencial (tales como depósito y almacenaje de combustible; las plantas de tratamiento y reciclaje de residuos; plantas de hormigón y similares).

2. Por sus características, no resultará en general conveniente su implantación en polígonos de actividad económica de carácter general, debiéndose instalar, preferentemente, en polígonos especializados o en suelo No Urbanizable de Protección por el Planeamiento o Inadecuado, en entornos ambientales y de aislamiento que las admitan, con separación mínima a los núcleos de población de 2.000 metros y declaración de impacto ambiental favorable.

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

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

Artículo 78.- Definición y condiciones particulares de los Grandes Establecimientos Industriales

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

2. Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que cumplan alguna de las siguientes condiciones: volumen edificable superior a 75.000 m³, superficie de parcela de más de 50.000 m² o plantilla de más de 250 trabajadores.

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

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

5. Cuando la implantación se resuelva de acuerdo a un proyecto de ordenación singular, en éste se deberán con-

templar como zonas verdes arboladas una proporción no menor de la exigida con carácter de sistema local de espacios libres en la ordenación de los grandes polígonos de actividad económica. De esta masa arbolada al menos el 50% se ordenará perimetralmente buscando favorecer la integración paisajística y ambiental del proyecto en cuestión.

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

Artículo 79.- Definición y condiciones particulares de los Almacenes e Industrias en general

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

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

Artículo 80.- Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta

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

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

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

b) Estar ubicado en planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de 1.500 m² o una superficie máxima de taller de 1.000 m², salvo que las ordenanzas de zona establezcan parámetros más restrictivos.

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

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

Artículo 81.- Definición y condiciones particulares de los Talleres Domésticos

1. Corresponden a muy pequeñas unidades productivas, de carácter marcadamente artesanal, que generan individualmente un nivel de empleo muy reducido, que

en general se resuelve con aporte de trabajo familiar. Generan nula o muy reducida frecuentación de visitas. Son funcionalmente compatibles con la vivienda familiar, con la que pueden compartir el acceso principal, siempre que dispongan en su interior de espacio específico para el desarrollo de la actividad, y que éste sea físicamente aislable del espacio residencial doméstico.

2. No se admitirán talleres domésticos en edificios de viviendas colectivas, excepto en las plantas bajas de las edificaciones. La superficie destinada a taller, incluidos todos su anexos (almacén, oficina, aseos, vestuario etc.), no será superior a 250 m².

Sección Cuarta:

Uso de Servicios-económico terciario

Artículo 82.- Definición y usos pormenorizados

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

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

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

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

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

Artículo 83.- Condiciones particulares del Uso Comercial

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

2. En los supuestos de los grandes conjuntos terciarios y los grandes establecimientos comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de superficie. En todos ellos se dispondrán de espacio privado para carga y descarga.

Artículo 84.- Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios profesionales

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

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

b) Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m². Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación.

Artículo 85.- Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio

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

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

3. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

Artículo 86.- Uso de Hospedaje

1. Comprende los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, establecimientos hoteleros (hoteles, hoteles apartamentos y pensiones), apartamentos turísticos, alojamientos rurales y albergues turísticos y aquellas que reglamentariamente se determine conforme a la Ley Regional de Turismo 11/1997 y su desarrollo Reglamentario.

2. Se dispondrá de las plazas de aparcamiento, en su caso, según los Decretos regionales relativos a establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y alojamientos rurales.

Artículo 87.- Campamentos de turismo

1. Comprende los usos turísticos realizados en campamentos u otros tipos de hospedajes similares que organizan su oferta en torno a la disponibilidad de terreno apropiado para acampar, dotado de los correspondientes

servicios, en ocasiones complementados con instalaciones fijas (barracas, cabañas,...), utilizadas para el alojamiento temporal de grupos que desarrollan actividades de turismo de la naturaleza, o similares.

2. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de acampada.

Sección Quinta:

Uso de Equipamientos

Artículo 88.- Definición y Usos Pormenorizados

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

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

c) Sanitario: consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m² construidos.

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

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

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

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

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

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

Artículo 89.- Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga

1. Los equipamientos de nueva construcción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a 50 m², que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

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

b) En el sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco (5) camas; y los que son sin hospitalización, una plaza por cada 100 m².

c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada 20 m² de superficie de venta.

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

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

4. En los equipamientos de nueva construcción se deberá prever diez plazas de aparcamiento por cada 100 m² o fracción superior a 50 m² de superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.

Sección Sexta:

Uso de Espacios Libres

Artículo 90.- Definición y usos pormenorizados

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

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Sistemas Generales de Zonas Verdes: Son los espacios libres ajardinados o forestados, o susceptibles de serlo, con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad del término municipal. Tienen en general superficie media y grande, con diversas actividades que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento.

b) Dotaciones Locales de Zonas Verdes: Son aquellos espacios libres de menor superficie, enclavados en áreas de uso global residencial, industrial o de servicios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de ajardinamiento y mobiliario urbano. Están básicamente destinados a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de un entorno próximo.

3. Se permitirán los usos y actividades que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos, entre la que se encuentran las de carácter deportivo, de servicios y el aparcamiento de vehículos en

el subsuelo; pudiendo ser objeto de concesión administrativa o, en su defecto, en el supuesto del subsuelo de desafectación.

Artículo 91.- Urbanización de los espacios libres

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

Sección Séptima:

Uso de Comunicaciones y Transportes

Artículo 92.- Definición y Usos Pormenorizados

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

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

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

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

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

2. Transportes:

2.1 Aparcamiento - garaje:

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

b) La dotación de aparcamientos, como regla general, se resolverá en sótanos, con la superficie necesaria para acomodar las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso. Los aparcamientos en superficie donde se permitan, se acondicionarán con vegetación a fin de su mejor funcionalidad e integración en el entorno. Cuando las condiciones particulares de zona no lo prohíban, los garajes podrán emplazarse en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificaciones de uso mixto.

c) La dotación mínima de aparcamiento para usos residenciales es de una (1) plaza por vivienda y por cada 100 m² construidos o fracción de 50 m² destinada a otros usos.

d) El Ayuntamiento podrá aprobar, como Normas Complementarias, los requerimientos funcionales y técnicos exigibles a los diferentes espacios y ámbitos destinados a aparcamientos. Si no estuvieren vigentes Normas Complementarias para la actuación a realizar, los servicios técnicos municipales determinarán, como condicionado de la licencia urbanística, los requerimientos funcionales y técnicos aplicables. Podrá exigirse, de forma razonada, que los mismos estén incorporados al correspondiente proyecto técnico, con carácter previo a la concesión de la licencia.

2.2 Dotaciones al servicio de la carretera:

2.2.1 Gasolineras.

a) Establecimientos específicamente dedicados al despacho de carburantes y afines. Pueden incorporar en la misma unidad funcional una superficie destinada a la venta minorista de productos de abastecimiento personal de carácter general, así como restaurante bar y cafetería; además de los usos accesorios del principal.

b) Su localización se admite en toda clase de suelos, de acuerdo a la regulación específica que en su caso se establezca. En suelo urbano no se implantarán en zonas de uso característico residencial y de equipamientos.

c) En suelo urbano deberán distar, al menos, veinte (20) metros de edificaciones de uso característico residencial y su edificabilidad no superará 0,3 m²/m². En suelo urbanizable las condiciones de edificación serán las establecidas en el planeamiento de desarrollo. En suelo no urbanizable se deberán adecuar a las condiciones establecidas en el presente PGMO.

2.2.2 Áreas de Servicio.

a) Áreas de servicio a las personas y a los vehículos, anexas a la red de carreteras. Pueden contar con gasolinera, taller de reparación de vehículos, playa de estacionamiento, área de descanso y recreo, restauración, hostelería y tienda de abastecimiento.

b) No se admite su localización en suelo de uso característico residencial.

2.2.3 Estaciones, intercambiadores de pasajeros.

a) Comprende el suelo y las instalaciones apropiadas para el acceso, contratación e intercambio de pasajeros

entre distintos modos de transportes, así como los servicios personales (comerciales, recreativos, y similares) que sean apropiados para la mejor atención de los pasajeros.

b) En los edificios y terrenos accesorios podrán ordenarse otros usos compatibles, excluido el residencial.

c) Las nuevas estaciones e intercambiadores que cumplan funciones de cabeceras de líneas o de nodos principales de intercambio entre distintos modos de transportes, y que supongan por tanto elementos componentes del mayor nivel jerárquico en la organización de los flujos de transportes se ordenarán a través de Plan Especial, que incluirá en su documentación un Estudio de Impacto Ambiental, así como los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento de la estación o intercambiador en el sistema de transportes.

2.2.4 Áreas logísticas. Constituyen grandes desarrollos especializados para la optimización de las funciones de distribución de las empresas, y en general de los flujos de productos y de información orientados al servicio al cliente. Suelen disponer de áreas de servicio a los vehículos (aparcamiento, talleres, alquiler y venta); de áreas de servicio a las personas (hostelería, restauración, recreo); de áreas de servicios logísticos (instalaciones para distintos tipos de empresas y cargas, servicio de aduana) y de instalaciones para actividades inter modales.

2.3 Transportes ferroviarios:

a) Se incluyen en este uso los terrenos, infraestructuras, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

b) Comprende las zonas de vías e instalaciones ferroviarias, y las zonas de servicios públicos ferroviarios.

c) Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación. Las edificabilidades resultantes de las mismas no serán superior a 0,7 m²/m² para la zona de instalaciones ferroviarias, y de 1 m²/m² para la zona de servicio ferroviario. En todo caso en la regulación urbanística del Sistema General Ferroviario se estará a lo dispuesto en la ley de Ordenación de los Transportes Terrestres o legislación específica equivalente.

d) En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición por parte del titular de la infraestructura de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino, resolviendo los pasos mediante el proyecto ferroviario correspondiente de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

e) Los promotores de las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario deberán vallar las lindes con éste o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. El diseño del espacio colindante facilitará el mantenimiento del mismo en buenas condiciones ambientales.

Sección Octava:

Uso de Infraestructuras y Servicios

Artículo 93.- Definición y Usos Pormenorizados

1. Tienen la consideración de usos de servicios infraestructurales los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos.

2. Cauces Hidráulicos: Se sitúa este uso sobre los terrenos por donde discurren los espacios de las grandes ramblas cuando éstas atraviesan zonas urbanas o urbanizables, y las acequias y canalizaciones generales de riego. Los terrenos adyacentes quedan afectados por dicho uso en la proporción y condiciones que se establezca en la legislación y regulación sectorial aplicable.

Sección Novena:

Uso Agropecuario

Artículo 94.- Definición y regulación

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas o ganaderas así como al almacenamiento de las mismas.

A) Actividades agrarias

Contempla las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales. Se clasifican en: Agricultura extensiva y Agricultura intensiva.

1. Agricultura extensiva: Contempla parcelas agrícolas de gran tamaño destinadas generalmente a cultivos de secano. La parcela mínima corresponderá con la unidad mínima de cultivo vigente en cada momento.

2. Agricultura intensiva: Contempla los cultivos agrícolas de huerta. La parcela mínima en agricultura intensiva corresponderá con la unidad mínima de cultivo vigente en cada momento.

B) Actividades ganaderas

Son aquellas ligadas a la cría, reproducción y cebo de especies animales, y producción láctea.

C) Actividades complementarias

Se consideran actividades complementarias del uso agropecuario aquellas relacionadas directamente con éste y necesarias para el correcto desarrollo de la actividad.

TÍTULO IV:

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 95.- Objeto

Las Normas generales de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable, así como enunciar criterios generales de diseño para calles y espacios libres, públicos o privados.

Artículo 96.- Ámbito de aplicación

Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable. Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etcétera) y en espacios privados ambientalmente integrados en la trama urbana (calles particulares de acceso y aparcamiento, zonas verdes privadas en contacto con la red viaria, etcétera).

Se excluyen del cumplimiento de esta normativa los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

Artículo 97.- Grado de urbanización

Los servicios mínimos exigidos en los nuevos ámbitos a urbanizar de suelo urbano o urbanizable, con gestión integrada, son:

- Pavimentación de calzadas y encintado y pavimentación de aceras.
- Evacuación de aguas pluviales.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Canalizaciones de telecomunicaciones.
- Canalización del gas. Esta instalación será exigible desde el momento que esté programada la llegada del gaseoducto al núcleo de población.
- Red de hidrantes de incendios, que habrá de cumplir la norma técnica aplicable en cada caso.

De forma excepcional, cuando no fuere posible técnicamente, podrá excluirse de la urbanización alguno de los servicios anteriormente señalados, cuando ello no implique incumplimiento de ninguna norma de carácter legal o reglamentario de aplicación al caso.

Artículo 98.- Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de viabilidad, infraestructuras básicas, etcétera. Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, y de lo prescrito en estas normas urbanísticas, los proyectos que se redacten deberán incluir en su memoria una justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.

Artículo 99.- Red viaria

1. Trazado viario:

a) Alineaciones: Se adecuarán a las definidas en los planos del Plan General y, en su caso, a cualquier a las establecidas por cualquier instrumento que desarrolle el Plan General.

b) En los casos en que existan dudas entre la definición cartográfica y la realidad y el Ayuntamiento lo considere necesario, la definición precisa de las alineaciones se establecerá por los Servicios Municipales correspondientes.

c) Rasantes: En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios. En todo caso, quedará garantizada la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial.

d) Pendientes longitudinales: No podrán superar el 8%, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.2.b) de la Ley 5/95, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

e) La pendiente mínima será del 0,5%. Se admitirán excepcionalmente pendientes menores siempre que el proyecto resuelva adecuadamente el drenaje de la plataforma, utilizando rigolas, ampliando la frecuencia de sumideros, etcétera.

f) Cruces en la calzada: En los cruces de calles de las nuevas urbanizaciones, cuya calzada tenga una anchura igual o inferior a 7 metros, se realizarán chaflanes.

g) Secciones transversales: La pendiente transversal de las calles oscilará entre el 1% y el 2%.

h) En calles de tráfico rodado se diferenciarán nítidamente los espacios reservados al uso de vehículos y los espacios peatonales. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada en las calles de nuevo trazado de un solo sentido no será menor de 4,00 metros y en las de dos sentidos no será menor de 7,00 metros.

i) La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, como aceras u otros, será de 1,50 metros. En el supuesto de calles ya consolidadas de anchura total menor de 6,00 metros, se podrá reducir la anchura de aceras, sin que en ningún caso resulte menor de 0,90 metros en cualquier punto de su recorrido.

j) En secciones de carretera en campo abierto, realizada por iniciativa municipal, se respetarán las normas de trazado legal o reglamentariamente exigibles.

2. Pavimentación:

a) Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores y texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

b) En las calles peatonales se recomienda el uso de pavimentos modulares, adoquinados en piedra, prefabricados de hormigón, cerámicos, excepto hormigón impreso. Estos materiales podrán combinarse con planos de hormigón visto, que deberá tener un tratamiento superficial adecuado (fratasado, cepillado, etc.).

c) El pavimento a utilizar en calles peatonales, aceras, y otros itinerarios para peatones será, en general antideslizante.

3. Vías para bicicletas:

a) Las vías para bicicletas se definen como elementos de infraestructura viaria reservados en su totalidad o en parte para uso ciclista.

b) Las vías ciclistas deberán responder a las características de consistencia, seguridad y continuidad de itinerario. Toda vía ciclista deberá ser objeto de proyecto de ejecución, integrado o no en el proyecto de urbanización del entorno. Este proyecto deberá justificar adecuadamente la idoneidad de, al menos, los elementos siguientes:

- Nivel de segregación con respecto al tráfico.
- Trazado en planta y perfil longitudinal, con rampas máximas.
- Sección transversal tipo.
- Pavimento utilizado en la vía e intersecciones.
- Solución de los cruces con el viario.
- Señalización horizontal y vertical aplicada.

c) Las vías ciclistas deberán diseñarse, proyectarse y ejecutarse de acuerdo al condicionado y requerimientos que al efecto establezcan los servicios técnicos municipales, en consideración a las circunstancias concretas de cada caso.

Artículo 100.- Zonas verdes y otros espacios libres

1. Su diseño se realizará con respeto a las alineaciones fijadas en este Plan General o en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra. No obstante, podrán admitirse otras soluciones, debidamente justificadas.

2. Las zonas terrizas, para juegos de niños o prácticas deportivas, estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con el drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga y otros áridos de préstamo.

Artículo 101.- Supresión de barreras arquitectónicas

Los proyectos de urbanización cumplirán las condiciones establecidas en la Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.

Artículo 102.- Alumbrado público

Criterios de diseño

Criterios de diseño: El alumbrado se contemplará desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etcétera), y también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.

Niveles de iluminación

Se definen a efectos de alumbrado público cuatro niveles de iluminación. Por cada uno de estos niveles las características del alumbrado medidas por la iluminancia y luminancia serán las siguientes:

a) Iluminación horizontal sobre calzada:

Tipo de Vía	Iluminancia
Calles o viales de 1º orden	25 luxes
Calles o viales de 2º orden	20 luxes
Calles o viales de 3º orden	16 luxes
Parques y jardines 4º orden	10 luxes
Vías peatonales	El máximo de las calles que enlazan

Los coeficientes de uniformidad mínimos exigibles serán los siguientes:

Tipo de Vía	U. Media	U. General
Calles o viales 1º orden	0,65	0,35
Calles o viales 2º orden	0,55	0,30
Calles o viales 3º orden	0,50	0,25
Parques y jardines 4º orden	0,30	0,25

b) Luminancia media de la calzada.

Tipo de Vía	Luminancia media
Calles o viales de 1º orden	2,0 cd/m ²
Calles o viales de 2º orden	1,5 cd/m ²
Calles o viales de 3º orden	1,0 cd/m ²
Parques y Jardines 4º orden	0,5 cd/m ²

Los coeficientes de uniformidad transversal y longitudinal serán las siguientes:

Tipo de Vía	U. Transversal	U. Longitudinal
Calles o Viales 1º orden	0,40	0,70
Calles o Viales 2º orden	0,25	0,35
Calles o Viales 3º orden	0,15	0,15
Parques y Jardines 4º orden	0,10	0,10

Para las plazas se seguirá el criterio de iluminar las vías circundantes con la intensidad luminosa correspondiente a la categoría del vial, y el interior se iluminará dándole tratamiento de jardines.

Cuando la plaza en su interior sea paso obligado de peatones, la intensidad de alumbrado en la zona de paso, será similar al de las calles circundantes.

El paso de un vial de una iluminación determinada a otro de distinta iluminación se efectuará gradualmente.

Tipo de Vía	Aceras
Calles o viales de 1º orden	$a \geq 3,0$ m.
Calles o viales de 2º orden	$1,5$ m. $< a < 3,0$ m.
Calles o viales de 3º orden	$a \leq 1,5$ m.
Parque y jardines 4º orden	parque y jardines

Tipo de Vía	Calzadas
Calles o viales 1º orden	$c \geq 11,0$ m.
Calles o viales 2º orden	$7,0$ m. $< c < 11,0$ m.
Calles o viales 3º orden	$c \leq 7,0$ m.
Parque y jardines 4º orden	Parques y jardines

Necesitarán de refuerzo de alumbrado peatonal las calles cuyas aceras sean de un ancho superior a los tres metros, y no alcancen la iluminación prevista para parques y jardines.

El alumbrado de los viales perimetrales de la unidad de ejecución, de la unidad de actuación, o de la ejecución de una actuación aislada, deberá proyectarse considerando su anchura total, aunque en su delimitación solo se incluya la mitad del mismo.

Limitaciones de consumo

Con el fin de limitar el consumo de energía eléctrica en las instalaciones de alumbrado público municipal, no se autorizará el establecimiento de alumbrados cuya potencia instalada específica sea superior a las siguientes:

Tipo de Vía	Potencia W/m2
Calles de 1º orden	1,5
Calles de 2º orden	1,2
Calles de 3º orden	1
Parque, jardines y paseos	1

En todas las instalaciones de alumbrado público estará prevista la reducción de iluminación y de la potencia consumida a partir de la hora que determine la Ley; la potencia en funcionamiento durante las horas de reducción estará comprendida entre el 50 y 60% del total.

Para la reducción se deberá utilizar dispositivos que actúen reduciendo el flujo emitido por cada luminaria; en consecuencia, solo se admitirá el apagado alternativo de lámparas cuando en cada luminaria se monte más de una lámpara, de forma que no se produzca el apagado total del punto de luz a menos que exista una avería.

Luminarias, Columnas e Implantaciones

Las luminarias que se instalen deberán incorporar los equipos auxiliares de encendido (reactancias, condensador y posibles arrancadores); dispondrán de un reflector de alto grado de eficacia y el compartimento óptico estará herméticamente cerrado.

Los dispositivos a instalar para la reducción de flujo serán compatibles con los existentes en las instalaciones municipales, estando prohibidos aquellos que usen elementos móviles electromecánicos o con contactos deslizantes.

Categoría de viales a efectos lumínicos

El orden de un vial a efectos lumínicos se definirá en función de las características geométricas de las aceras y calzadas que lo conforman, teniendo en cuenta que el vial pertenecerá al orden superior que se obtenga de considerar el ancho de aceras y el de calzadas. Los aparcamientos a efectos de esta definición se considerarán como parte de la calzada.

En parques, jardines, pasos y donde el entorno lo aconseje podrán instalarse luminarias tipo globo o farol clásico siempre que sean de material antivandálico e incorporen los equipos auxiliares de encendido, siendo preferible el empleo de farol al del globo; en este caso, las alturas de montaje no serán superiores a cuatro (4) metros. El empleo de luminarias tipo globo o similares, estará prohibido en el caso de que no incorporen en su diseño elementos que impidan el flujo hacia el hemisferio cenital, con el fin de que no provoquen contaminación lumínica; podrán exceptuarse de ésta condición, determinados puntos de luz o proyectores, que tengan un función de iluminación complementaria o de realce ornamental.

Cuando la altura de implantación de las luminarias sean iguales o inferiores a seis (6) metros, los materiales y formas constructivas serán de probada eficacia frente a los actos vandálicos, debiendo soportar actos de estas características sin deterioro de sus elementos y sin que se desprenda la luminaria, o parte de ella, de sus soportes.

En casos especiales, cuando se tenga antecedentes de existencia de actos vandálicos intensos, se podrá exigir

que las luminarias tengan carácter antivandálico incluso con alturas de montaje superiores a la expresada en el párrafo anterior.

Cuando se proyecten e instalen columnas de chapa, deberán responder a tipos homologados por el Ministerio de Industria. La instalación de columnas de otro material requerirá justificación satisfactoria, entretanto no se publique normativa al respecto; de cualquier forma, será requisito indispensable que dispongan de placa de anclaje compatible con columnas de chapa de la misma altura.

Para parques, jardines y, en general, columnas de altura inferior a seis (6) m., se usarán columnas de fundición u otro material que presente adecuada rigidez, construidas de forma ornamental.

No se permitirá alturas de implantación superiores a los catorce (14) metros, a menos que los soportes estén

dotados de mecanismos de elevación y descenso de las luminarias desde una altura no superior a la expresada.

Para la iluminación de calles donde exista tráfico rodado no se instalarán luminarias a menos de seis (6) metros, de altura. En forma excepcional, se podrá autorizar alturas menores en calles con tráfico rodado cuando en el momento del proyecto existan árboles de gran porte que impidan la iluminación desde las alturas normales; o bien, en suelo urbano consolidado en remodelaciones de calles de ancho reducido, para mejora de la accesibilidad de itinerarios peatonales u otras razones técnicas, económicas u ornamentales, así lo aconsejen.

Para la implantación de las luminarias será preferible las siguientes disposiciones:

Tipo de Vía	Disposición
Calles o viales de 1º orden	Bilateral pareada y/o central
Calles o viales de 2º orden	Bilateral pareada y/o trebolillo
Calles o viales de 3º orden	Unilateral
Parque y jardines 4º orden	-----

En aceras de cinco metros (5 m.) o más se reforzará el alumbrado vial con alumbrado peatonal.

No se situarán puntos de luz a menos de cinco (5) m., de las esquinas o en lugares donde puedan causar deslumbramientos.

Los apoyos para los puntos de luz en las nuevas urbanizaciones se situarán siempre en la vía pública. Los apoyos al suelo se ubicarán a una distancia mínima de 0,60 m. (se recomienda al menos 0,80 m. en los casos que sea posible), medidos desde el límite de la calzada y distando siempre al menos 10 cm. del volumen de los posibles cuerpos volados autorizados, en su caso, por la ordenanza de edificación de la zona; en cualquier caso, entre la cara interior de la columna y la fachada o cerramiento, o entre la cara exterior de la columna y la calzada, deberá quedar el espacio mínimo que fije la normativa para la supresión de barreras arquitectónicas, si esto no fuera posible el apoyo al suelo sería sustituido por apoyo a pared. No se situarán en el interior de parterres o zonas de jardines.

Las cimentaciones para los apoyos deberán presentar un coeficiente de seguridad al vuelco no inferior a 1'5; deberán estar dotados de cuatro pernos de fijación roscaados a M24 para columnas de altura superior a seis (6) m. y de M20 para alturas iguales o inferiores a seis (6) m. La situación de los pernos se hará siempre de acuerdo con la normalización establecida por el Ministerio de Industria.

El aplomo de las farolas se conseguirá mediante una correcta nivelación de la superficie superior a la cimentación, quedando expresamente prohibido el aplomado mediante el uso de tuercas bajo la placa de anclaje.

Alimentación de las instalaciones

Como norma general, las instalaciones de alumbrado público se proyectarán para ser alimentadas con un sistema trifásico de tensiones de 380 V. nominales entre fases

y 220 V entre fases y neutro. Cuando la tensión disponible en el sector, por parte de la empresa suministradora de energía, fuera 220 V entre fases, los conductores se dimensionarán de acuerdo con la tensión disponible pero en la instalación se añadirá un cuarto conductor destinado a usarse como conductor de neutro si en el futuro se pudiera alimentar a 380 V.

El factor de potencia de la instalación deberá ser tal que en los consumos de energía eléctrica no se produzcan recargos por este concepto; si el suministro de energía se contratara en tarifa a la que no fuera aplicable complemento por consumo de reactiva, el factor de potencia se mantendrá en los valores similares a los indicados para las tarifas en las que sí lo sea.

La compensación inicial del factor de potencia deberá realizarse en cada punto de luz y no de forma concentrada.

Red de Conductores

El tendido de conductores se realizará mediante canalización subterránea por terrenos públicos, no permitiéndose las canalizaciones subterráneas ni los tendidos aéreos por propiedad privada.

El tendido no podrá discurrir bajo el pavimento destinado al tráfico rodado más que en los imprescindibles puntos de cruce de calzada; tampoco se permitirá su paso bajo parterres de jardinería, salvo justificación en contra y con las medidas de refuerzo protección pertinentes.

Los conductores subterráneos se tenderán en zanjas dotadas de tubos que permitan la fácil reposición de los averiados. El número de tubos por zanja será igual al de conductores pertenecientes a distintos circuitos; en los cruces de calzadas deberá quedar como mínimo un tubo libre. Se emplearán tubos rígidos de PVC o corrugado convenientemente embebidos en hormigón en masa; para las acometidas a los pies de las farolas podrán emplearse

tubo corrugado; en cualquier caso, los diámetros a usar estarán comprendidos entre 60 y 100 mm.

Las zanjas estarán dotadas de arquetas, como mínimo en los puntos que a continuación se relacionan:

- En cada punto de luz.
- En cada cambio de dirección.
- En cada extremo de un cruce de calzada.
- Cada 35 m. de zanja.

Cuando en un punto concreto coincida que habría de situarse arquetas por más de uno de los criterios antes enunciados, será suficiente con colocar una.

Las arquetas que se sitúen en los cruces de calzada o en los puntos donde se bifurque la canalización subterránea deberán ser de unas dimensiones mínimas de 40 x 40 cm; en los restantes puntos podrán ser de menores dimensiones.

Las tapas de estas arquetas, una vez colocadas, deberán resistir sin roturas ni deformaciones permanentes una carga de 500 Kg, aplicada en una superficie de 10 x 10 cm. y estarán construidas en materiales cuyo hurto sea poco rentable o estar debidamente fijadas a la arqueta para evitar esos actos.

Las canalizaciones de alumbrado público deberán prolongarse hasta los límites de todos los viales de la unidad de ejecución, colocando al final de estas una arqueta de continuidad para futuras conexiones con otras U.E., U.A., o con el suelo urbano consolidado.

La red de conductores se diseñará de tal forma que la intensidad de cálculo a la salida del centro de mando no supere los 32 A., en ninguna de las líneas; se entiende por intensidad de cálculo la que resulte de aplicar a las lámparas los coeficientes previstos en la Instrucción Complementaria MI BT 009 del vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, o en texto legal que la sustituya.

La red de conductores se diseñará procurando que del Centro de Mando partan varias líneas de distribución con el fin de que una avería en la red afecta a parte del alumbrado y no a la totalidad. Si esta solución no fuera técnica o económicamente aconsejable, en puntos estratégicos donde se instalen cajas de derivación se instalarán protecciones que permitan una sectorización similar.

La alimentación a puntos de luz que iluminen zonas verdes o interiores de plazas constituirá un circuito independiente del de las calles que las circundan.

En los conductores con sección igual o superior a 25 mm²., no deberá conectarse ningún punto de luz; los conductores de estas secciones se emplearán únicamente como transporte de energía debiendo alimentar bien a un Centro de Mando o bien a una caja repartidora en la que se sitúen protecciones para las distintas líneas que partan de ella.

No se utilizarán conductores comunes para circuitos diferentes. Como excepción se permitirá el empleo común de un hilo del circuito de potencia para misiones de control, en este caso, los conductores de control distintos del

neutro deberán ser unipolares y claramente diferenciables entre sí y con respecto al conductor principal.

No se admitirán empalmes del cableado en las conducciones, debiendo estos llevarse a cabo, solamente en los registros y puntos de conexiones previstos para tal efecto.

Equipos de Medida y Centros de Mando

Los equipos de medida deberán ubicarse en la vía pública; si ello no fuera posible o aconsejable se situarán en lugar accesible tanto al personal de la Cía Suministradora de energía como al de este Excmo. Ayuntamiento, pero nunca en el interior de una propiedad privada. Se procurará que queden cerca del Centro de Mando y también de los centros de transformación y distribución de energía eléctrica.

Los equipos de medida se situarán en el interior de armarios dotados de cierre por candado, estarán contruidos de forma y materiales resistentes a la intemperie y actos vandálicos, serán de modelo autorizado por la Cía Suministradora de energía, y dispondrán de mirillas u otros dispositivos que permitan tomar la lectura de los contadores sin el auxilio del personal de la citada empresa.

El circuito amperimétrico de los contadores trifásicos no se conectará directamente a la red, sino que lo hará a través de transformadores de intensidad de 5 A. de intensidad nominal secundaria.

Los mecanismos de control de encendido y protección de los circuitos (Centros de Mando), se ubicarán, preferentemente, en armario separado del equipo de medida; caso de que fuera aconsejable ubicarlos en armario común, los contadores estarán en compartimento separado y con puerta independiente al Centro de Mando.

Los armarios de los Centros de Mando estarán contruidos de forma y material resistentes a la intemperie y a los actos vandálicos y, si fueran metálicos estarán puestos a tierra; dispondrán de cierre por candado.

Los Centros de Mando deberán ubicarse en la vía pública, lo mas cerca posible de la línea de fachada o cerramiento.

Los Centros de Mando podrán ubicarse sobre una peana de 30 cm de altura en aceras cuyo ancho no sea inferior a 1,50 m. Si la anchura de la acera fuera menor, debería instalarse en posición elevada; siempre que se instale de esta forma, la parte inferior del armario deberá quedar a una altura no inferior a 2,20 m., ni superior a 2,50 m.

Los Centros de Mando deberán contener los siguientes dispositivos:

- Interruptor general automático de corte omnipolar.
- Conmutadores de tres posiciones (0-apagado, 1-encendido automático, 2-encendido manual).
- Contactores.
- Magnetotérmicos de protección para el circuito de control.
- Controlador electrónico, con corrección automática de horario en función de la fecha, reserva de programa-

ción en caso de corte de corriente de hasta 24 horas y que no necesite de instrumentos especiales para su programación.

□ Magnetotérmicos y diferenciales independientes para cada línea de salida.

Deberá asegurarse que no existan tensiones de contacto superiores a las reglamentarias, debiendo calcularse e instalarse las protecciones necesarias (combinación de puesta y tierra y diferencial).

Artículo 103.- Infraestructura eléctrica

1.- La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo al Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, y Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.(BOE n.º310 de 27 de diciembre de 2000) y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.

2.- Se resolverá en los términos que disponga el Ayuntamiento de acuerdo con la compañía suministradora.

3.- Los tendidos de media y baja tensión en los suelos urbanos discurrirán subterráneos, con las protecciones reglamentarias. El Ayuntamiento podrá excepcionar esta norma en suelo urbano consolidado, cuando la canalización subterránea no sea técnicamente posible o el coste económico sea totalmente desproporcionado respecto de la instalación a ejecutar. En las nuevas urbanizaciones serán subterráneos en todos los casos.

4.- En suelo urbano consolidado, y cuando el carácter aislado de la urbanización o edificación así lo aconseje, se admite el grapado de cables a fachada, prohibiéndose tanto su colocación sobre palomillas como los vuelos sobre calzada, resolviéndose los cruces mediante arquetas.

5.- El exterior de los centros de transformación armonizará con el carácter y edificación de la zona. Será obligatoria la ubicación de los centros de transformación en propiedad privada, integrados en la edificación, o bien en parcela aislada.

6.- El tendido de baja será subterráneo, discurriendo bajo las aceras, en áreas urbanas de nueva urbanización, así como en aquellas donde, bien por ser de edificación abierta o bien por su calidad ambiental, la disposición aérea pudiera causar notables interferencias visuales.

7.- Se prohíbe la instalación de contadores de lectura vistos en fachada. Las cajas se tratarán con los mismos acabados de fachada.

8.- Se recomienda el uso de energías renovables, tales como la eólica o la solar, para instalaciones de servicios domésticas en zonas exteriores a los suelos urbanos y urbanizables, así como para las instalaciones de agua caliente sanitaria en implantaciones de gran consumo.

Previsión de Cargas

A los efectos del cálculo del consumo eléctrico, se considerará la carga por vivienda y locales prevista en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y disposiciones complementarias. Cuando no pueda preverse la tipología de viviendas se contabilizará una vivienda cada 100 m2 de superficie construida y se le asignará el grado de electrificación medio, (electrificación tipo "B").

Se considerará además la previsión de carga necesaria para el suministro al alumbrado público, cuya cuantía será al menos la resultante de la aplicación de los coeficientes especificados en las normas de urbanización para alumbrado público en este PGMO.

Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente; no obstante como previsión se considerarán las siguientes cargas para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen:

Previsión de Cargas	
Equipamiento escolar	5 Kw/100 m2
Equipamiento sanitario	5 Kw/100 m2
Equipamiento deportivo	2 Kw/100 m2
Equipamiento	3 Kw/100 m2

La superficie sobre la que se hará la previsión de carga de los equipamientos, será la mayor entre las dos siguientes: la superficie neta de parcela, o la superficie construida existente o posible.

Criterios de diseño

La red de baja tensión para dar servicio a las diferentes edificaciones se realizará en anillos cerrados, partiendo de los Centros de Transformación y seccionados en los puntos de mínima tensión.

En los puntos de suministro se colocarán armarios de seccionamiento.

Todas las nuevas líneas serán subterráneas. En el suelo urbano consolidado, la instalación de estas nuevas

redes deberá prever el futuro suministro de los solares y edificaciones existentes en su trazado de acuerdo con las viviendas posibles según la Norma de aplicación, de tal manera que no sea necesario realizar nuevamente tendidos de redes cuando se construyan dichas viviendas.

Los tendidos de líneas en media o baja tensión aéreas, serán transformados en subterráneos.

Los tendidos de Alta Tensión no podrán estar en los vuelos de espacios parcelados edificables.

Los transformadores se ubicarán preferentemente en los centros de gravedad de las cargas y a nivel de la calle; en parcelas privadas, con acceso directo desde vial público, aislados o integrados en la edificación.

Artículo 104.- Telecomunicaciones

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

Los operadores de telecomunicaciones tendrán derecho a la ocupación de dominio público, a ser beneficiarios en el procedimiento de expropiación forzosa y al establecimiento de servidumbres y limitaciones a la propiedad de acuerdo a la Ley General de Telecomunicaciones, sin perjuicio de las competencias en ordenación urbana de índole municipal.

El cableado de las redes de telecomunicaciones que se establezcan deberá ser subterráneo, así como los distintos tipos de arquetas. El resto de elementos de las redes de telecomunicaciones, como armarios de control, centrales telefónicas, mástiles, antenas y otros sistemas radiantes, deberán integrarse en el entorno, en la medida que sea posible de acuerdo al estado de la técnica, para minimizar su impacto visual ambiental.

En el suelo urbanizable y no urbanizable los equipos de radiocomunicaciones (casetas, mástiles y antenas) deberán, en la medida que el estado de la técnica lo permita, integrarse con el entorno, para lo que deberán proveerse de sistemas de ocultación o camuflaje como pintura mimetizada, pantallas arbóreas artificiales, etc.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la red de canalizaciones que sea necesaria para dotar de este servicio.

Artículo 105.- Jardinería y Mobiliario Urbano**1.- Criterios generales**

Los criterios generales que deberán observarse en los espacios verdes serán los siguientes:

a) La conservación de los mismos y de su arbolado, o cuando menos, de su potencialidad ecológica.

b) Mantener su funcionalidad, y su diversidad, tanto para acoger a los ciudadanos como la flora y fauna silvestre.

c) Armonizar el conjunto de soluciones básicas individuales para los problemas concretos de la diversidad de zonas y ambiente.

d) Asegurar las condiciones mínimas de estabilidad del arbolado y del bienestar del ciudadano en esas zonas.

e) Ampliar la interconexión entre la ciudad y su entorno rural circundante, tanto en cuanto a la fauna como en cuanto a la accesibilidad racional y controlada de los ciudadanos.

f) La óptima distribución de los espacios verdes en la totalidad de área urbana.

f) Preservar las zonas verdes mayores, evitando su fragmentación, y facilitar el intercambio e interconexión de éstas con el resto y del resto entre sí.

g) Será prioritaria la elección de aquellas especies mejor adaptadas a las características climáticas de Puerto Lumbreras.

2.- Arbolado.

a) En su elección se tendrá en cuenta, además de su ritmo de crecimiento y otros factores de carácter estético, el desarrollo de sus raíces, con objeto de evitar daños a infraestructuras u otras instalaciones cercanas.

b) La plantación de arbolado en zonas pavimentadas, deberá tomar como referencia las medidas que resulten de la combinación de las necesidades de la especie a plantar con las características de la ubicación. Estas medidas serán asimismo tenidas en cuenta siempre que se proyecte la plantación de árboles en relación con fachadas o vías de comunicación.

c) En todo caso, deberá dejarse un mínimo de 0,80 m. x 0,80 m. de tierra libre de todo tipo de recubrimientos, excepto rejilla de alcorque, alrededor del árbol.

d) En el caso de medianas viales, se considerará como mínima recomendable la anchura de 2 m. para la plantación de arbolado en las mismas.

e) No se permitirá la existencia de ningún tipo de conducciones, a excepción de riego, en el volumen de tierra destinado a cada árbol.

f) Se considerará preceptiva la instalación de riego por goteo subterráneo siempre en áreas de césped, arbustos, arbolado, etc. Este sistema de riego deberá ir provisto de un contador de agua, programador, electroválvulas y válvulas para limpieza de las líneas de riego.

g) Las bocas de riego serán de tipo municipal, y habrán de emplazarse teniendo en cuenta que su radio de acción será de 30 m.

h) Deberá asegurarse el adecuado drenaje de los suelos destinados a la plantación, que se contemplará según los casos, desde la utilización de capas de material drenante hasta la instalación de una red de drenaje.

i) El marco de plantación, es decir la distancia entre los árboles de la alineación, dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 10 m.

3.- Arbustos y plantas tapizantes

a) Son muy eficaces para la estabilización de taludes. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerán un adecuado tupido desde la base.

b) Las plantaciones de césped no son aptas en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Por requerir una mayor conservación se recomienda restringir su utilización a pequeñas extensiones.

c) Las plantas tapizantes se adaptan mejor a una topografía irregular, requiriendo además una conservación menor, por lo que constituyen una alternativa al césped en zonas no susceptibles de acceso peatonal.

4.- Mobiliario urbano

a) Los elementos que lo conforman: bancos, pape-
leras, juegos infantiles, vallas de protección, paneles publicitarios,

señalizaciones, etcétera, deberán formar un conjunto coherente en cuanto a diseño, escala, color y textura de los materiales, no sólo entre sí, sino también con relación a otros elementos vistos de la urbanización: farolas, pavimentos, etcétera.

b) La ubicación de todos estos elementos se realizará con un criterio ordenado y global, de forma que cada uno de ellos ocupe el lugar que le corresponda en la trama urbana.

c) Los juegos infantiles cumplirán con la norma UNE-EN 1176: Equipamientos de las Áreas de Juego, o aquella que la sustituya.

Artículo 106.- Abastecimiento de Agua

1.- Las instalaciones y proyectos de abastecimiento de agua potable a los núcleos de población de Puerto Lumbreras seguirán las determinaciones del Plan Director de Agua Potable de Puerto Lumbreras o de los futuros planes y proyectos que se realicen como continuidad al mismo.

2.- Disponibilidad de caudal y conexiones

a) Salvo causa justificada en contrario, el suministro en los suelos urbanos se resolverá desde la red municipal, conforme a los criterios reflejados en el plano de infraestructuras del Plan General.

b) Cuando la procedencia del agua de suministro no sea la citada, deberá adjuntarse al proyecto la autorización del órgano competente, análisis clínico y bacteriológico, descripción de su procedencia, emplazamiento y forma de captación, la entidad o persona que se responsabiliza de la distribución domiciliaria, así como de la garantía del suministro y del procedimiento de control periódico de la potabilidad, para garantizar el cumplimiento de los requisitos de calidad establecidos en los Reales Decretos 928/79, de 16 de marzo; 1423/82, de 18 de julio; 1138/90, de 14 de septiembre y 909/2001, de 27 de julio.

c) Se justificará documentalmente en el proyecto la disponibilidad de caudal suficiente para un correcto suministro, exigiéndose una dotación mínima de 150 litros por habitante y día. En cuanto a otros suministros, se considerará como mínimo los caudales y reservas necesarias para las instalaciones contra incendios.

d) Se dispondrán al menos dos puntos de toma de la red general, salvo cuando ello sea desaconsejable, de forma justificada, por el escaso tamaño o la propia disposición de la actuación.

e) Se garantizará en todo momento la no afección de los pozos de abastecimiento por cualquier contaminante, sea cual sea su procedencia.

3.- Elevación: Cualquier instalación colectiva de elevación deberá disponer, al menos, de dos bombas.

4.- Regulación: Los depósitos, caso de ser necesarios, serán capaces de regular, como mínimo, la dotación media diaria.

5.- Red de distribución.

a) La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Cualquier

solución que no respete este criterio sólo será admisible tras una justificación detallada, en términos económicos y funcionales.

b) La red dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general. La valvulería quedará alojada en arquetas registrables situadas preferiblemente en zonas que no afecten al tráfico (aceras).

c) No se admitirán conducciones de diámetro inferior a 100 mm., excepto en fondos de saco, o en calles que dispongan de conducciones de abastecimiento por ambas aceras, donde, si cálculos justificativos así lo avalan, podrán aceptarse diámetros no inferiores a 80 mm.

d) Se procurará que el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior sea de 1 m.

e) La tubería deberá situarse a un nivel superior al de las alcantarillas circundantes.

f) Los tubos, válvulas y piezas especiales se dispondrán con el timbraje suficiente para garantizar la estanqueidad y durabilidad de la red, en cualquier caso la presión de servicio será como mínimo de 10 atm. Los materiales y calidades serán como mínimo los fijados en la reglamentación correspondiente, debiendo ser homologados por la entidad gestora del servicio.

g) Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.

h) El suministro de agua a los usuarios se ajustará, en su caso, a lo dispuesto en el vigente reglamento municipal del servicio

6.- Protección contra incendios.

a) La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y calibre determinados por los servicios técnicos municipales.

b) Los hidrantes se situarán a las distancias señaladas por la normativa vigente, así como junto a los edificios de equipamientos y aquellos susceptibles de mayor riesgo.

c) La instalación se ajustará a la normativa legal en vigor, así como en su caso, al vigente reglamento del Servicio Municipal de Aguas.

Artículo 107.- Saneamiento

1.- La red podrá ser unitaria o separativa, debiéndose justificar la solución adoptada. La red con carácter general será separativa, permitiéndose solamente por causas justificadas y excepcionales la existencia de redes unitarias.

2.- Se dispondrán pozos de registro cada 50 m como mínimo, así como en todos los cambios de alineación y rasante y en las cabeceras.

3.- No se admitirán alcantarillas de diámetro inferior a 30 cm, excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán 20 cm y 25 cm respectivamente.

4.- Las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. Salvo

imposibilidad técnica el recubrimiento mínimo de la tubería, medido desde su generatriz superior, será de 1,50 m. debiendo situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento circundantes.

5.- Podrán utilizarse los materiales prescritos en el las normas técnicas al efecto aplicables o, en su defecto, que pudieren ser prescritos por los servicios técnicos municipales.

6.- Salvo justificación en contrario se utilizarán tuberías de hormigón vibrado, en masa para diámetros inferiores a 400 mm. y armados para tuberías de mayor calibre. Se podrán utilizar tuberías de otros materiales justificando su empleo.

7.- Las juntas deberán ser estancas. Se utilizará preferentemente la solución elástica mediante junta de goma. Se prohíbe la utilización de uniones rígidas de corchete, salvo que se justifique, mediante un tratamiento adecuado, la impermeabilidad de las mismas.

Artículo 108.- Depuración

1.- La depuración de todos los vertidos urbanos se producirá, preferentemente, de forma conjunta en las depuradoras municipales existentes y previstas en el municipio. En este sentido, la depuración de aguas y redes de saneamiento se atenderán a las determinaciones de vertido y depuración establecidas por el servicio municipal de Puerto Lumbreras.

2.- Cuando no esté previsto el plan de depuración por Aguas de Puerto Lumbreras, se exigirá en cualquier caso un tratamiento primario del efluente (decantación) y un tratamiento secundario (biológico), que podrán realizarse simultáneamente en plantas de tipo compacto.

3.- Se recomienda el uso de tecnologías de bajo consumo energético.

4.- Conforme a los criterios de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

TÍTULO V:

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I:

Disposiciones Generales

Artículo 109.- Objeto

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el Municipio de Puerto Lumbreras.

Estas Normas generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las

propias condiciones reguladas en el presente Título, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la ordenanza particular de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos de desarrollo correspondientes.

Artículo 110.- Normativa aplicable

Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán estas últimas, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.

Artículo 111.- Control

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y de la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

Artículo 112.- Parcela

Porción de terreno unitario bajo un mismo título registral.

1. Linderos:

Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Línea de cerramiento:

Es aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de vallado de una propiedad.

3. Frente de parcela:

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

4. Fondo de parcela:

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

5. Parcela mínima edificable:

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona en que se divide el territorio.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por el Plan General para cada zona de ordenanza.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente la condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

6. Superficie neta de parcela:

Es la superficie que resulta de detracer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

7. Solar:

Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano apto para la edificación que reúnan las siguientes condiciones:

a) Que tengan fijado por el planeamiento urbanístico la ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes respecto de la vía pública a que den frente o, en el caso del suelo urbano de núcleo rural o urbano especial estén consolidados de hecho de acuerdo con lo dispuesto en el art.63.4 y 5 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

b) Que estén urbanizados con pavimentación de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua y red de alcantarillado y de telecomunicaciones y que la dotación de dichos servicios disponga de todas las concesiones y autorizaciones exigibles. El suelo urbano núcleo rural y suelo urbano especial será edificable en las condiciones señaladas en su normativa específica, con independencia de que no disponga de alguno de los servicios anteriormente señalados.

c) En suelo urbano de núcleo rural y en suelo especial tendrán la consideración de solar los terrenos que estén urbanizados con pavimentación de calzadas, encintado de aceras, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua y evacuación de agua y, que la dotación de dichos servicios disponga de todas las concesiones y autorizaciones exigibles.

Artículo 113.- Condiciones para la nueva edificación en una parcela

El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas de este PGMO, o se garantice la implantación de los servicios urbanísticos definitorios de las condiciones de solar en la forma establecida en este Plan General. Todo lo anterior sin perjuicio de lo establecido en los artículos 72 y 73 del TRLSRM para el suelo urbano núcleo rural y suelo urbano especial.

Artículo 114.- Agregaciones y segregaciones de parcelas

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

2. Las agrupaciones de fincas con la misma calificación urbanística nunca podrán originar una edificabilidad resultante superior a la suma de las edificabilidades de las fincas agrupadas. Si las fincas disponen de distinta calificación sus condiciones de edificación y uso deben mantenerse.

3. Como resultado de la segregación de fincas en cualquier clase o categoría de suelo, no podrán originarse nuevas fincas independientes con superficie mínima inferior a la que se señale a la dicha clase de suelo, con excepción de las que vinieran autorizadas por aplicación de normas de carácter legal o reglamentario

Artículo 115.- Alineaciones y línea de edificación

Para el concepto de alineaciones y línea de edificación, se utilizan las siguientes definiciones:

1. Alineaciones oficiales: son las líneas establecidas por el Plan General y demás figuras de planeamiento aplicables que separan los viales, espacios libres u otros bienes de uso público de los espacios destinados a otros usos. La alineación definida por el planeamiento se considerará obligatoria.

2. Alineaciones actuales: Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de definición de alineación oficial, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de parcela o, en su caso de la fachada del edificio existente, con el terreno.

3. Ancho de calle en cada punto: Se entiende por ancho de calle en cada punto la distancia entre alineaciones oficiales.

4. Línea de edificación: Es la proyección en planta del plano vertical más saliente del edificio con exclusión de los vuelos o salientes de la fachada. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar fuera de línea de edificación.

Artículo 116.- Retranqueos

Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y una alineación o un lindero, medida sobre una recta perpendicular a la alineación o lindero.

El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación de oficial.

1. Retranqueo de fachada:

Es la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación oficial de parcela y que debe quedar libre de todo tipo de edificación, salvo las permitidas por la ordenanza correspondiente.

2. Retranqueo a lindero:

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de parcela en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente.

Artículo 117.- Separación entre edificios

Es la menor distancia medida en metros entre los planos verticales más salientes de las edificaciones en una misma parcela, en parcelas colindantes o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.

Artículo 118.- Posición de la edificación respecto a las alineaciones

1. Se prevén las situaciones siguientes:

a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

c) Retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar «fuera de línea» respecto a la alineación de parcela o pública. Excepcionalmente, fuera de unidades de actuación, en terrenos cedidos por el propietario y en cumplimiento de los porcentajes de plazas de aparcamientos, podrán autorizarse edificaciones subterráneas fuera de línea.

Artículo 119.- Modalidades de edificación

Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

a) Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la levantada entre fincas colindantes compartiendo o adosando paredes o medianeras.

Artículo 120.- Rasante oficial

Se entiende por rasante el plano que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

Se considera rasante oficial la cota que señala el planeamiento, tomada (salvo indicación contraria) en la acera. En los viales de suelo urbano no ejecutados donde se solicite licencia, la rasante se fijará en atención a la natural del terreno mediante la formulación, si fuere preciso, del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 121.- Altura de patios

La altura del patio se medirá desde la cara superior del forjado más bajo al que sirve, hasta la cara superior del último forjado que lo defina, si se trata de barandilla, y hasta el remate si fuera de obra. En todo caso, la altura H de un patio interior será la resultante de la altura promedio de los parámetros que lo encuadren.

Artículo 122.- Altura de la edificación

Distancia vertical, expresada en metros, medida desde la rasante de la acera, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta completa, medida en el punto medio de cada fachada, con las especificaciones contenidas en el artículo siguiente.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. No se computarán dentro del número máximo de plantas permitido las plantas ático, sótano y semisótano.

La altura de las edificaciones se limita en función del número de plantas autorizadas y de las distancias verticales máxima y mínima señaladas en el cuadro siguiente, que deberán cumplirse por planta y por altura total con objeto de uniformar líneas de cornisa, vuelos y demás elementos compositivos con los edificios colindantes.

Estarán comprendidas en los rangos siguientes, en función del número de plantas:

N.º de plantas	TÍTULO I Altura mínima (m)	Altura máxima (m)
1	3,60	4,00
2	6,50	7,20
3	9,40	10,40
4	12,30	13,60
5	15,20	16,80
6	18,10	20,00
7	21,00	23,20
8	23,90	26,40
9	26,80	29,60
10	29,70	32,80

En viviendas unifamiliares, cuando su construcción esté permitida en cualquiera de las clases de suelo previstas, la altura se limita, en función del número de plantas, conforme a lo señalado en el cuadro siguiente:

N.º de plantas	TÍTULO II Altura mínima (m)	Altura máxima (m)
1	3,00	4,00
2	6,00	7,20

1. Alturas máxima de la edificación:

Será la mayor altura de planta completa que se podrá alcanzar según la zona de ordenanza en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determina la Normativa correspondiente. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número máximo de plantas.

2. Altura de cumbrera:

Es la distancia entre la altura máxima de la edificación y el punto más alto de la cubierta.

3. Número mínimo de plantas:

Con carácter general se permite la construcción de una planta menos de la establecida, —gráficamente o en la ficha de la zona de ordenanza—, como máxima para la parcela donde se ubique la edificación. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

No obstante, y siempre que el solar no este sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio (Art. 203 a Art. 206), el Ayuntamiento excepcionalmente, o cuando se justifique como una edificación por fases, y la fase o fases iniciales estén concebidas para la globalidad de todas las posibles futuras elevaciones de planta, podrá autorizar edificaciones parciales por debajo de la altura mínima.

Artículo 123.- Medición de la altura de edificaciones

La medición de la altura de las edificaciones, que se realizará conforme a los apartados siguientes, se referirá a la última planta completa, pudiendo existir una planta ático adicional retranqueada, en el caso que la ordenanza de zona así lo autorice.

Cuando por aplicación de las disposiciones de los siguientes apartados, queden al descubierto testeros en las plantas superiores, éstos habrán de ser tratados como fachadas.

1.- Edificación en solares con un frente de fachada en calle con pendiente

a) La altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada siempre que se cumpla:

□ En el punto medio de la fachada, la altura desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) será, como máximo, de 4,60 metros.

□ En el punto medio de la fachada, la altura desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado se ajuste al cuadro definido en el Artículo anterior y,

□ La altura desde el punto de rasante más bajo hasta la cara inferior del citado primer forjado, será como máximo de 5 metros.

b) Si, debido a la pendiente de la rasante de la calzada o a la longitud de la fachada, no se cumplieran los límites citados, la edificación se fraccionará en tramos de manera que en el punto medio de cada tramo o escalón se cumplan los parámetros citados.

2.- Edificación de solares con frente de fachada a dos o más calles en pendiente y formando esquinas y con el mismo número de plantas

Se realizará de forma análoga a la descrita en el punto anterior, desarrollando las fachadas como si fuera una sola.

3.- Edificación en esquina a calles en pendiente con distinto número de plantas en cada fachada

En edificios en esquina con diferente número de plantas en los distintos frentes, se tomará la altura correspondiente al frente en que ésta sea mayor pudiendo conservarse la altura con un fondo no superior al fondo máximo autorizado, siempre que en la fachada lateral se cumpla que la altura medida en el punto de la rasante de calle más bajo hasta la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) no supere los 5 metros.

En caso de que no se cumpla esta condición habrá de escalonarse la edificación, de manera que se justifique el cumplimiento de la altura citada.

4.- Edificación con frente a dos calles de rasante distinta

a) Los edificios en solares con frente a dos vías que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) En el caso de que la manzana tenga una dimensión inferior a la suma de fondos autorizados y se defina el mismo número de plantas, la altura de la edificación será la más favorable para el promotor siempre que se cumplan los siguientes parámetros:

□ La altura a la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) desde la rasante de la calle de cota más baja será menor o igual a 5 metros.

□ La altura de la edificación medida desde la rasante de la calle de cota más alta a la cara inferior del último forjado será la establecida en el cuadro del Artículo anterior.

En el caso de que no pudieran justificarse los parámetros anteriores, la edificación se fraccionará de manera que se aplique a cada frente de fachada su altura correspondiente, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45° con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

c) En el caso de que la manzana tenga una dimensión inferior a la suma de fondos autorizados y se defina distinto número de plantas, la altura de la edificación será la más favorable para el promotor siempre que se cumplan los siguientes parámetros:

□ La altura a la cara inferior del primer forjado (techo de la planta baja) desde la rasante de la calle de cota más baja será menor o igual a 5 metros.

□ La altura de la edificación medida desde la rasante de la calle de cota más alta a la cara inferior del último forjado será la establecida en el cuadro del Artículo anterior, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45° con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

En el caso de que no pudieran justificarse los parámetros anteriores, la edificación se fraccionará de manera que se aplique a cada frente de fachada su altura

correspondiente, debiéndose realizar la transición entre las alturas de ambos frentes sin sobrepasar los planos trazados a 45° con la horizontal desde las líneas de coronación máxima permitidas en ambas fachadas.

5.- Edificación abierta

La altura se medirá en el punto medio de cada fachada conforme a lo indicado en los apartados 1, 2 y 3.

6.- Vivienda unifamiliar adosada

La distancia vertical y número de plantas en vivienda unifamiliar adosada, se medirá a partir de la rasante de la calle en la vertical del punto medio de la fachada de entrada a cada módulo de vivienda.

Si la vivienda unifamiliar recae a dos calles en esquina, la altura se medirá de forma análoga en la fachada principal o de acceso siempre que en la fachada lateral se cumpla que la altura medida en el punto de rasante más bajo hasta la cara inferior del forjado de la planta baja no supere los 5 metros. En caso de que no se cumpla esta condición habrá de escalonarse la edificación.

7.- Vivienda unifamiliar aislada

La distancia vertical y número de plantas en vivienda unifamiliar aislada, se medirá a partir de la rasante de la calle en la vertical del punto medio de la línea de cada fachada.

Si en una de las fachadas se situara la rampa de acceso al garaje en planta sótano o semisótano, por estar autorizada su implantación en la zona de retranqueo, la medición se efectuará respecto al terreno natural inicial.

8.- Edificación situada entre edificios consolidados con mayor altura que la permitida por el Plan General

En ningún caso se considerará posible la regularización de alturas en aquellos solares colindantes con edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General, con mayor altura que la permitida por éste.

Artículo 124.- Altura libre mínima de planta

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

La altura mínima estará comprendida entre los siguientes valores:

2,50 m. mínimo para la planta baja y planta tipo, siempre que estén destinadas a viviendas.

3,60 m. mínimo en planta baja cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.

2,40 m mínimo para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros, instalaciones, etc.), admitiéndose para zonas bajo jácenas o conductos de instalaciones 2,20 m.

Artículo 125.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Por encima de la altura máxima de la edificación, medida según se establece en el artículo 122 de ésta

normativa, o sobre la planta ático en los supuestos que esta esté autorizada, se permite la construcción de:

Cubierta o vertiente del tejado con una pendiente uniforme máxima del 45 %, y hasta una altura máxima de 4,50 metros en la cumbrera, medida desde la altura máxima del edificio.

Caja de ascensor y de escalera hasta una altura máxima de 2,5 m contados desde el forjado de cubierta, retranqueados 3 metros como mínimo de la línea de fachada y con una superficie máxima de 20 m².

Antepechos, barandillas y remates ornamentales hasta 1,50 metros por encima de la altura de cornisa del edificio, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Depósitos y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, que no podrán sobrepasar la altura máxima señalada para la cumbrera del edificio y estarán retranqueados 3 metros mínimo de la línea de fachada. Estos, con la excepción de los indicados en el punto 2 de este artículo, no podrán ser visibles desde la vía pública.

Los planos que definen la cubierta inclinada constituyen, en cualquier caso, la envolvente máxima de las construcciones sobre cubierta. No se permite ninguna construcción o instalación sobre la altura máxima que sobresalga de esta envolvente, excepto las contenidas en el punto 2 de éste artículo

2. Por encima de la altura de cumbrera se permiten:

Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada con las alturas que determinasen las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Paneles de captación de energía solar.

Antenas de telecomunicación, radio y televisión según normativa municipal.

Artículo 126.- Planta semisótano

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 127.- Planta sótano

Es aquella planta cuyo piso se sitúa por debajo de la planta baja o de la planta semisótano, o bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. La cara inferior del forjado de techo se sitúa en todos los casos a una distancia inferior a 1,00 m. en más del 40% de su longitud de fachada (en caso de no cumplir esa condición se considerará semisótano).

Artículo 128.- Condiciones para los sótanos y semisótanos

Deberán tener iluminación y ventilación suficiente.

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a 2,40 m., medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o 2,20 m. a cualquier elemento estructural o de instalaciones que pudiera colgar por debajo de éste.

□ Toda pieza situada en sótano o semisótano que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja. La superficie común sobre un plano horizontal de ambas plantas será como mínimo coincidente, no pudiendo en ningún caso ser superior la superficie de local en planta sótano que la de la planta baja a la que se vincula.

Artículo 129.- Planta baja

Es aquella planta cuyo piso está situado en más de un 60% de su longitud de fachada dentro de unos límites de 1,00 m. por encima ó 0,80m. por debajo de la cota de rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

Artículo 130.- Entreplanta

Se define como planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

Con carácter general se prohíben las entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas dentro de la altura libre de las plantas bajas, siempre que se ajusten a las condiciones siguientes:

a) La superficie útil de la entreplanta no superará el 25% de la planta baja del local a que se añada, y estará separada 3 metros de la línea de fachada. Cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar.

b) Las entreplantas permitidas en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda.

Artículo 131.- Planta piso

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja.

La altura libre de la planta piso no puede ser inferior a 2,50 metros medidos entre suelo y techo acabados, excepto en pasillos y aseos que será de 2,40 metros.

Artículo 132.- Ático: definición

Planta última adicional de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y cumpla las siguientes condiciones:

□ Su fachada se encuentra retranqueada de los planos de la fachada exterior de la planta baja del edificio, un mínimo de 3 metros.

□ Su volumen queda bajo la envolvente de un plano inclinado de 45 grados, que forma intersección con el plano vertical de la fachada de la planta baja, a la altura de la cara superior del forjado que sustenta el suelo de la planta ático.

Artículo 133.- Aprovechamiento bajo cubierta

Es el espacio que se desarrolla entre el último forjado de la edificación y la cubierta inclinada.

El espacio bajo cubierta habitable no podrá tener una altura libre inferior a 1,50 m en ningún punto y tendrá ventilación e iluminación directa en todas las estancias.

Se autorizarán cuando estén destinados a depósitos, trasteros, buhardillas u otras instalaciones generales del

edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).

En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

Artículo 134.- Edificabilidad. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.

1. Se entiende por edificabilidad la relación entre la superficie máxima edificable y la superficie neta de la parcela.

2. La edificabilidad se puede definir por la aplicación de un determinado coeficiente de edificabilidad, que expresa cuantitativamente dicha relación entre superficie edificable y parcela neta, o por la aplicación de las condiciones de posición, ocupación y altura que establezcan las normas zonales correspondientes.

3. Cuando para una determinada zona se expliciten ambos parámetros, la edificabilidad que se aplique será la menor de las dos.

Artículo 135.- Medición de la edificabilidad

En la medición de la edificabilidad se tendrá en cuenta la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante y se incluirán:

□ Los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

□ Los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, trasteros vinculados en la división horizontal del edificio a viviendas o almacenes vinculados igualmente a locales de planta baja, etc.

□ Las edificaciones auxiliares, cuando las hubiere dentro de la parcela.

□ Los espacios bajo cubierta a partir de la altura habitable (1,50 m), incluso cuando estén destinados a trasteros.

□ Los porches cubiertos computarán al 50%.

En el cómputo de la superficie edificada no se incluirán:

□ Los soportales y los pasajes de acceso a espacios libres y públicos.

□ Las terrazas descubiertas.

□ Pérgolas.

Artículo 136.- Superficie útil y construida

1.- Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 metros.

2.- La superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo siguiente:

Cuando este ubicada por encima de la rasante, con los criterios establecidos en el Artículo anterior para la medición de la edificabilidad.

Cuando se trate de sótanos o semisótanos, se computará en cada una de las plantas, la superficie confinada por la cara exterior de los muros o cerramientos.

Artículo 137.- Superficie máxima edificable

Es la resultante de la suma de la superficie que se puede construir de todas las plantas que componen la edificación. Viene expresada en metros cuadrados. Se computará conforme a lo establecido en el Artículo anterior para el cálculo de la superficie construida.

Artículo 138.- Ocupación.

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

a) Superficie ocupada: superficie de parcela edificable que pueda quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación. Viene expresada en tanto por ciento.

Coefficiente de ocupación: es la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor. Viene expresado en tanto por ciento.

Artículo 139.- Fondo edificado o edificable

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de la alineación de fachada definida en el PGM, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes a los viales de acceso.

Artículo 140.- Cuerpos salientes sobre la línea de fachada

Definiciones

Se diferencian: Cuerpos de la edificación cerrados y miradores; terrazas y balcones; cornisas y aleros; marquesinas y toldos.

1. Cuerpo volado cerrado es el saliente, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

2. Mirador es el cuerpo volado, cerrado y habitable, en cuyas paredes de cerramiento predomina el acristalamiento.

3. Terraza es el espacio no cerrado, cubierto o descubierto, entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado y de profundidad superior a 60 cm.

4. Balcón es el saliente constituido por un suelo visible, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, cuya profundidad máxima es de 60 cm.

5. Cornisa es el saliente generalmente ornamental con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio o de realce horizontal a diferentes alturas.

6. Aleros son las partes voladas o cornisas a la altura de la cubierta que sirven de ornamento y para desviar las aguas de lluvia.

7. Marquesina es un elemento rígido volado, de carácter no transitable, para ornato o protección de las inclemencias.

8. Toldo es un elemento flexible y móvil, para protección de las inclemencias.

Con carácter general:

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

No podrán disponerse cuerpos salientes, abiertos o cerrados, a una altura menor de 3,60 m. libres sobre el nivel de la acera.

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

Todo cuerpo o elemento saliente deberá retranquearse 0,20 m. del encintado de la acera.

La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo de 1,20 m.

Cuerpos de edificación cerrados

• Se prohíben cuerpos salientes abiertos o cerrados en calles de ancho oficial menor de 6,00 m.

• En calles de ancho igual o mayor a 6,00 m se permiten vuelos de 1/10 del ancho de la calle y con un máximo de 1,00 m. Los cuerpos de edificación cerrados podrán extenderse en toda la longitud de la fachada, excepto los retranqueos a medianeras.

Cuerpos de edificación abiertos: terrazas y balcones

Se permiten los balcones y terrazas salientes solamente en calles cuyo ancho oficial sea mayor de 6,00 m., y de forma que el saliente no sea mayor del permitido en caso de cuerpos de edificación cerrados.

Los balcones y terrazas salientes, podrán extenderse en toda la longitud de fachada, con la excepción del retranqueo a linderos o medianerías.

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

Cornisas, aleros, marquesinas y toldos

El saliente máximo de cornisas, aleros, marquesinas y toldos se regula en función de la anchura de la calle, medido desde la línea de fachada, de la siguiente forma:

- Para calles menores de 4 metros, el 10% del ancho de la calle

- Para calles entre 4 m. y menores de 10 m., 0,40 m.

- Para calles a partir de 10 m., 0,80 m.

- En cualquier caso se permitirá la construcción de los aleros tradicionales.

Los aleros y cornisas podrán extenderse en toda la longitud de fachada.

□ Se podrá permitir la instalación de toldos en planta baja, siempre que queden a una distancia superior a 2,50 metros sobre la rasante de la acera.

□ Los salientes de jambas, molduras, pilastras etc., no sobresaldrán más de 5 cm.

Artículo 141.- Construcciones auxiliares

Construcciones ligadas a la edificación principal dentro de una parcela, con uso diferente al característico.

Se permitirá la edificación de construcciones auxiliares dentro de la parcela, siempre que respeten las mismas condiciones de construcción y de posición en la parcela establecidas para la edificación principal.

Serán de una sola planta, con altura máxima de 5 m.

Artículo 142.- Patios

Patio de manzana

Es el espacio interior de una manzana, no edificable, definido por las alineaciones oficiales interiores.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de luces.

Patio de luces

Es el espacio no edificable, situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

1.- Los patios de luces pueden ser: interiores y abiertos a fachada:

a) Son patios de luces interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o viales.

b) Son patios de luces abiertos a fachada los que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales. En este caso, el tratamiento de los planos verticales de edificación ha de ser el mismo que el de las fachadas exteriores. La profundidad del mismo, podrá ser la mitad de la exigible.

2.- El régimen de copropiedad de los patios de luces deberá contener las estipulaciones precisas que garanticen el cumplimiento de las normas urbanísticas. Las condiciones del régimen de copropiedad que afecten a los aspectos urbanísticos serán acordadas por el Ayuntamiento y deberán ser incorporadas en los correspondientes títulos, documentos, y escrituras por los copropietarios. Cualesquiera otros derechos reales, servidumbres o afecciones de la propiedad que precisen del cumplimiento de condiciones urbanísticas habrán de ser garantizadas por los interesados en la forma señalada en los párrafos anteriores.

3.- Las luces rectas en todos los patios de luces no pueden ser nunca inferiores a 3 metros.

4.- El pavimento del patio de luces estará como máximo a 90 cm por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite.

5.- En obras de reforma y rehabilitación, podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.

Dimensiones de los patios

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H.

□ En patios interiores se debe poder inscribir un círculo de diámetro un tercio de la altura ($1/3 H$) y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a un noveno del cuadrado de la altura ($H^2/9$). Se fija un mínimo de tres metros (3 m) para luces rectas y diámetro inscrito y de nueve metros cuadrados ($9 m^2$) para la superficie.

□ En patios interiores a los que no abran dormitorios se podrá inscribir un círculo de diámetro $H/4$ y la superficie del patio deberá ser igual o mayor a $H^2/12$. Se fija un mínimo de tres metros (3 m) para luces rectas y diámetro inscrito y de nueve metros cuadrados ($9 m^2$) para la superficie.

□ En patios interiores a los que no abran cocinas ni dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $1/5 H$ y la superficie del patio deberá ser igual o mayor de $H^2/20$. Se fija un mínimo de tres metros (3 m) para luces rectas y diámetro inscrito y de nueve metros cuadrados ($9 m^2$) para la superficie.

□ Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo. Se fija un mínimo de tres metros (3 m) para luces rectas y diámetro inscrito y de nueve metros cuadrados ($9 m^2$) para la superficie.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

□ La longitud L del frente abierto no será inferior a un sexto ($1/6$) de la altura, con un mínimo de 3 metros.

□ La profundidad del patio abierto, medida perpendicular al plano de fachada será, como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada.

□ No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Patios cubiertos

No se permiten los patios de luces cubiertos.

Artículo 143.- Chimeneas de ventilación

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a $1 m^2$.

□ Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,80 m por encima del punto más alto de la cubierta, si se encuentra a menos de 3,00 metros.

□ Todo conducto de humos de los locales comerciales, habrá de levantarse como mínimo 3 metros por encima de la edificación más alta existente en un radio de 20 m.

□ No estará permitida la salida de humos al exterior, por las fachadas, patios de luces o patios de parcela.

□ En locales de planta baja, semisótano o sótano, es obligatorio prever la instalación de conductos de gases, humos o ventilación, independiente por cada local o 250 m² o fracción, siempre que sean susceptibles de destino para una actividad de uso público.

□ La ventilación de locales, garajes, cuartos de calderas e instalaciones, será independiente de cualquier otra ventilación perteneciente a viviendas.

Artículo 144.- Conductos de ventilación activada

Se permiten los conductos de ventilación activada mediante aspiradores estáticos o dinámicos por procedimientos homologados en aseos y cuartos de baño, cuartos de calefacción, de acondicionamiento de aire y garajes. Los de garajes sólo pueden utilizarse para este uso, con exclusión de cualquier otro.

Artículo 145.- Aparatos de aire acondicionado

□ En edificios existentes la instalación de aparatos de aire acondicionado no modificará la composición de fachada. Los aparatos de aire acondicionado no podrán sobresalir en ningún caso de la línea de fachada.

□ Será obligatorio que los proyectos de nueva planta recojan la preinstalación de las unidades de climatización necesarias, una por vivienda, de modo que los compresores se sitúen siempre en azoteas, y en ningún caso en la fachada.

□ Deberán respetar los niveles de ruido al exterior, interior de viviendas y patios de luces establecidos en el Decreto 48/1998 de ruidos, siendo necesaria la obtención previa de licencia para su instalación.

Artículo 146.- Rótulos y carteles

Para la instalación de rótulos será necesario la solicitud de licencia municipal.

Los rótulos se dispondrán, tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

Los rótulos perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,50 m, con un vuelo inferior a 0,60 m.

Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de los propietarios del edificio y de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros en caso de letrero luminoso.

Artículo 147.- Acceso a garajes y aparcamientos

Los garajes y aparcamientos dispondrán de un espacio de acceso de 4,50 metros de fondo como mínimo, con una pendiente máxima de 5%, en el que no se podrá desarrollar actividad alguna, ni abrir huecos de locales comerciales.

Los garajes y aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso con una anchura mínima de 3,00 metros. En los de más de 600 metros cuadrados, el

ancho mínimo del acceso será de 3,00, 3,60 o 4,50 metros, según se ubiquen en calles de más de 15 metros, entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros, respectivamente. En aquellos edificios construidos con anterioridad a la Aprobación Inicial del PGMO de Puerto Lumbreras, de fecha 18 de Noviembre de 2.004, cuyo ancho mínimo de acceso a garaje sea menor de 3,00 m, se permitirá la concesión de vado, sin perjuicio de los derechos a terceros.

Los garajes y aparcamientos que superen los 6.000 metros cuadrados de superficie habrán de contar con accesos a dos calles diferentes, con carriles de entrada y de salida independientes o diferenciados en cada uno de ellos, con un ancho mínimo para cada carril de 2,70 metros de ancho. Aquellos cuya superficie se halle comprendida entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados deberán dotarse de pasos de entrada y salida independientes o diferenciado, con un ancho mínimo para cada carril de 2,70 metros de ancho. En lo referente a los garajes y aparcamientos de 600 metros cuadrados a 2.000 metros cuadrados de superficie, podrán disponer de un solo acceso para vehículos.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al 18% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medida en el eje. Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreaño necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 5,50 metros.

Las calles interiores tendrán una anchura mínima de 4,50 metros, salvo en el caso de que por superficie no fuese posible disponer de todas las plazas de aparcamiento requeridas según las dimensiones establecidas en el artículo 146.

En las viviendas unifamiliares, se admiten mesetas con una pendiente máxima del 8%, siendo el porcentaje máximo de pendiente de la rampa en tramos rectos del 20%.

Artículo 148.- Plazas de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible que reúna las siguientes condiciones mínimas de superficie y dimensión:

□ Dimensiones no inferiores a 2,50 metros de ancho por 4,50 metros de profundidad. Siendo el acceso libre mínimo de 2,20 metros. Si la plaza estuviera cerrada por muros a ambos lados, se considerará una dimensión mínima de ancho de plaza de 3,00 metros. En caso de imposibilidad de disponer de todas las plazas de aparcamiento requeridas con las dimensiones definidas, prevalecerá la disposición de plazas sobre las dimensiones de las mismas, pudiendo reducirse éstas a un mínimo de 2,20 x 4,50 metros.

□ Superficie mínima por plaza de aparcamiento de 25 m², incluidas parte proporcional de zonas comunes, rampas, calles, etc.

2. Como mínimo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda, apartamento u oficina y por cada 100 m²/techo destinados a uso comercial o terciario, debiéndose ubicar en planta baja, semisótano o sótanos, salvo que se

disponga lo contrario en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza.

3. El número de plazas de aparcamiento se podrá reducir en los siguientes supuestos:

- Cuando la geometría de la parcela sea tal que el cumplimiento de lo establecido obligue a la construcción de más de dos plantas de sótano destinadas a aparcamiento, limitando en este caso el número de plazas a las contenidas en dichas plantas, siempre que ocupen toda la parcela.

- Cuando al ubicar en una sola planta destinada exclusivamente a aparcamiento las plazas exigidas, con las dimensiones especificadas en la norma correspondiente, el déficit de las mismas sea como máximo del 10%, éstas podrán suprimirse.

4. Igualmente quedan exentos de la obligación de reservar plazas de aparcamiento:

- Los edificios rehabilitados, cualesquiera que sea su uso.

- Solares con una sola fachada de longitud igual o inferior a 10,00 metros.

- Solares pequeños o de forma muy irregular, cuando no sea posible la construcción de rampa e instalando montacoches el número de plazas en planta sea inferior a cuatro.

- Los edificios residenciales construidos en calles peatonales, siempre y cuando el Ayuntamiento decidiera eximirles de su cumplimiento por problemas de accesibilidad o cualesquiera otros que así lo aconsejen.

- No obstante, se podrá acreditar la disponibilidad de plazas de aparcamiento en otros edificios o aparcamientos públicos situados a una distancia máxima de 500 metros; debiéndose, en este caso, vincular dichas plazas registralmente.

6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento con dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 metros, para uso de personas con movilidad reducida, por cada 20 plazas proyectadas, no contemplándose entre las proyectadas por el número de viviendas. En caso de no demandarse el uso por persona con discapacidad reconocida entre los adquirentes o usuarios de las viviendas o locales de otros usos, quedará en propiedad de la comunidad de propietarios, que podrá disponer de su uso, condicionado a la demanda de persona con necesidad justificada. Estas plazas no podrán ser cedidas en propiedad, salvo aquellas que se proyecten por encima de las exigidas, las cuales sí lo podrán ser en el régimen que se estime.

Artículo 149.- Vestíbulos

Los vestíbulos de los edificios de uso público y de vivienda colectiva cumplirán las siguientes determinaciones:

- Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros hasta el arranque de la escalera principal o ascensor. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de 1,30 m de ancho.

- La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1,20 m. En todo cambio

de dirección y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

- En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida y ancianos, bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

- En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles, debiendo cumplir la normativa vigente sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 150.- Escaleras

- El ancho mínimo de la escalera será de 1 m. en viviendas unifamiliares y colectivas y 1,20 m. en edificios de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la Normativa de Accesibilidad, Normativa de Protección Contra Incendios y demás Normativa Sectorial vigente que les sea de aplicación.

- En viviendas colectivas no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

- El rellano de la escalera tendrá un ancho mayor o igual al del tiro.

- La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,50 metros, excepto en vivienda unifamiliar que podrá ser de 2,20 metros.

- En las edificaciones de hasta tres plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios en el techo.

En edificios de más de tres plantas, las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con huecos de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta.

Artículo 151.- Ascensores

En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea mayor de tres plantas o de 9 metros medidos desde la rasante hasta el pavimento de la última planta habitable o cuando haya más de 6 viviendas en altura asociadas a una misma escalera, será obligatorio instalar, al menos un ascensor, que permita a su vez comunicar cada una de las viviendas con el exterior y con las zonas comunes del edificio.

En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea mayor de dos plantas o de 6 metros medidos desde la rasante hasta el pavimento de la última planta habitable, e inferior a la definida en el apartado anterior, será obligatorio disponer las especificaciones necesarias para la fácil instalación de un ascensor. Cuando, por imperativos técnicos u otros condicionantes, la solución adoptada

hubiere de ser distinta de la previsión de un hueco suficiente, destinado exclusivamente a dicha instalación, aquélla deberá quedar plenamente justificada. Se admitirá, como alternativa a la previsión de instalación de un ascensor, toda disposición que permita la instalación directa de otros mecanismos elevadores, como salvaescaleras u otros, debiendo justificar detalladamente su idoneidad.

Artículo 152.- Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvados mediante rampas, estas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 8%. Se admitirá hasta un 10% de pendiente en tramos de longitud menor a 10 m., pudiendo aumentar la pendiente hasta el límite máximo de 12% en tramos de longitud menor de 3 m. Cada 10 m. de desarrollo horizontal, o menos si la pendiente es mayor del 8% así como en ambos extremos de la rampa, se dispondrán tramos horizontales de descanso de 1,50 m. de longitud y anchura mínimas.

Artículo 153.- Previsión de acceso a locales en planta baja

Los locales en planta baja de nuevas edificaciones, aun cuando no tengan un uso definido, habrán de diseñarse de forma que los elementos estructurales, tanto de cimentación, como forjado de techo de sótano, no limiten o condicionen la accesibilidad a los mismos. Para ello cada local será accesible al menos en el 50% de la longitud de su fachada, y con un mínimo de 2 metros

Se entenderá que no limitan o condicionan la accesibilidad cuando, se verifique alguna de las siguientes condiciones:

a) La cimentación, o la cara superior del forjado de techo de sótano se establecen a un nivel no superior a la rasante de la acera.

b) Cuando la cara superior del forjado de sótano o semisótano se sobreeleve de la rasante, o cuando haya desnivel entre los distintos puntos de la fachada, el forjado se escalonará, o se hará inclinado en un franja paralela a la fachada, de manera que permita la ejecución de rampas de acceso al local sin invadir la vía pública, y cumpliendo las condiciones del Art. 152

Artículo 154.- Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los casos en que así esté establecido será de aplicación la Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general y demás disposiciones complementarias vigentes.

Artículo 155.- Protecciones

Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotados de barandillas o protecciones, de altura medida desde el piso o desde la vertical de la arista exterior de la huella en caso de escaleras, no inferior a 0,95 metros, siendo la separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos aquella que deje libre una dimensión máxima de 12 cm.

Artículo 156.- Cerramientos de parcela

En las zonas de manzana cerrada y/o entre medianeras, los cerramientos de parcelas vacantes serán de fábrica y de 2 metros de altura, con tratamiento exterior acabado como si se tratara de una fachada.

En el resto de las zonas, los cerramientos podrán estar formados por un antepecho ciego por encima del cual se alternarán partes ciegas y diáfanos, por un muro ciego o por muro tipo celosía, en todos los casos hasta una altura máxima de 2,50 m. La altura se medirá desde la rasante natural del terreno o de la calle.

Los materiales, texturas y colores utilizados estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de las edificaciones, con el fin de que no existan discrepancias entre ellos.

Artículo 157.- Vallado de locales diáfanos en planta baja y parcelas no edificadas en suelo urbano

En beneficio del ornato público y la seguridad, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en buen estado y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería y adecuado tratamiento de fachada, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública. La altura máxima será de 2,20 m, medida desde la vía pública para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras, debiendo solucionar el desagüe del mismo que en ningún caso deberá afectar a terceros.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de 40 cm las alturas anteriores.

Los locales diáfanos en planta baja de edificios se vallarán con una altura equivalente a la de la planta baja del edificio del que forma parte, hasta tanto no se obtenga la necesaria licencia de apertura o de actividad.

Los locales deberán quedar cerrados y definidos en proyecto y recibir el adecuado tratamiento de fachada.

Artículo 158.- Medianeras y paramentos al descubierto

Todos los paramentos de esta naturaleza, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas, aunque se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos.

Quedan prohibidos los rótulos o elementos publicitarios sobre las medianerías vistas.

Artículo 159.- Norma de fomento del uso hotelero.

Para fomentar la implantación o mantenimiento de usos hoteleros en suelos calificados como uso residencial podrá admitirse, mediante la suscripción de convenio específico, un aumento de la edificabilidad de la parcela permitida hasta un 40% con las siguientes condiciones:

- Se formulará un Estudio de Detalle para la ordenación de la parcela afectada donde se justificará la integración de la ordenación en su entorno.

- La altura no superará en 2 plantas más ático la altura permitida por el PGMO.

- Podrá aumentarse la ocupación de parcela y el fondo edificable en el PGM.

- La edificabilidad total (la inicial más la prima volumétrica) debe destinarse íntegramente a uso hotelero.

- En ningún caso la edificabilidad destinada a uso hotelero podrá ser destinada a otro uso.

Artículo 160.- Trasteros

1. Los trasteros en cubierta aparecerán en número no superior al de viviendas y locales del edificio, a razón de uno por vivienda o local, de los que constituirán elemento inseparable.

2. La superficie útil por trastero no superará los 10 m², entendida ésta la que tiene una altura libre mínima de 1,50 m.

3. Si la cubierta del edificio es inclinada, los trasteros se situarán bajo la misma. Si es plana, la altura no podrá exceder de 2,50 m sobre la rasante del último forjado, y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada

ANCHO DE CALLE (m)	SUPERFICIE (m ²)	FACHADA (m)	FONDO (m)	DIÁMETRO INSCRITO (m)	DIMENSIÓN (m)
Menor de 7	80	6	8	5	4
7 a 10	110	7	9	6	4
Mayor de 10	140	8	10	7	4

Artículo 162.- Zonificación

1. Uso Residencial característico:

a) Ordenanza 1. Denominada Residencial El Castillo. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

b) Ordenanza 2. Denominada Residencial Casco Antiguo. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

c) Ordenanza 3. Denominada Residencial Comercial. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

d) Ordenanza 4. Denominada Residencial Urbano Especial ÚEl DescansoÜ. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

e) Ordenanza 5. Denominada Residencial Núcleo Rural. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

f) Ordenanza 6. Denominada Residencial La Estación. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

2. Uso Económico- Industrial característico

a) Ordenanza 7. Denominada Industria Nido o Pequeña. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

3. Uso Terciario- Servicios característico

a) Ordenanza 8. Denominada Uso Terciario. Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

por los planos inclinados tangentes a la cornisa del forjado subyacente que los sustenta en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40%.

4. El acceso a los trasteros en edificios de vivienda colectiva se hará desde la escalera común del edificio o desde la terraza.

CAPÍTULO II:

Suelo Urbano

Sección Primera:

Normas Generales

Artículo 161.- Parámetros mínimos de Parcela

A continuación y de modo general se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones y segregaciones; sin perjuicio de la regulación específica que pueda establecerse para cada zona.

Sección segunda: Ordenanza 1. Castillo

Artículo 163.- Descripción y delimitación

Es la zona situada en las estribaciones del Castillo de Nogalte, abarcando su ámbito concreto el delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

Artículo 164.- Tipología edificatoria

Se encuentra consolidado con edificaciones tipo cueva, de una sola planta. En su mayoría no presentan cuerpos exteriores de obra, si bien existen algunos casos donde a la cueva se le ha añadido un cuerpo de acceso de planta baja. Las obras permitidas deberán mantener los parámetros esenciales de edificabilidad, altura y volumen de las edificaciones originarias. No podrá realizarse obra nueva de ampliación mediante aumentos de ocupación de suelo salvo aquellas actuaciones orientadas a la mejora de la habitabilidad. En estos casos se permitirá altura de una planta, estando las dimensiones y situación sujetas a Informe Técnico Municipal y a la aprobación de la Junta de Gobierno Local.

Se podrán realizar rebajes del nivel del suelo en los volúmenes interiores, siempre que la dirección facultativa de la obra lo estime posible y nunca con una profundidad mayor a 50 cm.

1. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización de la Junta de Gobierno Local, actuaciones específicas, siempre que se justifiquen las razones para su localización dentro de ese suelo, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos.
- b) Establecimientos turísticos.
- c) Establecimientos comerciales.

Artículo 165.- Uso característico

El uso característico global es RESIDENCIAL, comprendiendo especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar

Artículo 166.- Usos compatibles

A) Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico global en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

- Residencial especial

2. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Talleres domésticos

3. SERVICIOS:

- Comerciales.
- Oficinas y servicios profesionales.
- Restauración.
- Hospedaje.
- Pequeños equipamientos o servicios, guarderías, bares y restaurantes, asociaciones culturales, academias, club de ancianos.
- Edificios de servicios públicos.

4. EQUIPAMIENTOS:

Se permite cualquier equipamiento de carácter público con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

Para este uso se permite la construcción de edificios de nueva planta.

5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes.

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

Artículo 167.- Usos prohibidos

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

Artículo 168.- Parámetros mínimos de Parcela

Solo serán segregables aquellas unidades donde exista edificación.

Artículo 169.- Ocupación máxima y mínima

La ocupación se limitará a la existente, y sin perjuicio de los retranqueos obligatorios establecidos, o los voluntarios que puedan autorizarse según el Artículo siguiente.

Artículo 170.- Retranqueos

No se permiten los retranqueos.

Artículo 171.- Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 139, será el existente.

Artículo 172.- Ordenanza Estética

1.- GENERALIDADES

El fomento y defensa del entorno del Castillo corresponde al Ayuntamiento mediante la aplicación de estas Ordenanzas, con las limitaciones en su caso, que fija el artículo 20.4 de la Ley del Patrimonio Histórico para los inmuebles declarados Monumentos y su entorno.

El Ayuntamiento, y —en el caso que procede por aplicación de la Ley del Patrimonio Histórico— la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma, como Administración competente, podrán acordar la aplicación de esta Ordenanza Estética a cualquier edificación ya existente que esté en contradicción notoria con ellas.

Entorno urbano.- Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de rehabilitación de una cueva sita en la zona del Castillo, se procederá a llevar a cabo un análisis de la edificación del entorno con el siguiente contenido:

Memoria descriptiva de las edificaciones existentes contemplando los siguientes aspectos:

- Volúmenes existentes, disposición en planta y espacial.
- Características de las fachadas en cuanto a su ancho, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, remates y materiales.

El proyecto deberá justificar la adecuación de la rehabilitación que se pretende al entorno, en la función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que a continuación se exponen.

2.- FACHADAS

En las intervenciones en fachadas se tendrán en cuenta las características compositivas de estas y de la arquitectura tradicional del entorno, así como su integración en el mismo.

La reforma y tratamiento de fachadas, portadas y locales comerciales obedecerá a criterios relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Se aportará similar documentación de las cuevas colindantes al que es objeto de la reforma.

Huecos

No se permitirá aumento de huecos en fachada, salvo en casos excepcionales perfectamente justificados por razones de salubridad o mejora de la composición general de la cueva.

La composición general de la fachada de la cueva, respecto a la proporción hueco/muro, se basará en su integración con el resto de cuevas del entorno, bien por adecuación, bien por contraste. Para ello, se tendrán en cuenta los siguientes criterios.

□ Como regla general, se tendrá en cuenta la adecuación con las cuevas del entorno.

□ Se primarán los macizos sobre los huecos.

□ En los casos de adecuación por contraste, la Junta de Gobierno Local, podrá someter su aprobación a los previos informes que estime oportuno solicitar.

Excepcionalmente se permiten huecos que no cumplan con el apartado anterior si las características del diseño lo justifican. Se limitarán en cualquier caso a elementos particulares dentro de la composición de fachada.

Locales comerciales

Las cuevas destinados a locales comerciales tendrán una composición de huecos y macizos adaptada a la arquitectura del entorno. Serán de aplicación los artículos anteriores.

Rótulos y anuncios

Los rótulos y anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja, salvo que estén expresamente recogidos y autorizados en un proyecto de actuación global sobre el inmueble.

Estos rótulos responderán a los criterios dictados desde el Ayuntamiento en composición, materiales, colores, de modo que guarden una estética unitaria dentro del entorno.

Escaparates y marquesinas

No se permitirán escaparates sobrepuestos ni marquesinas añadidas en los edificios existentes.

Cornisas

Se prohíbe la formación de cornisas y aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones no adecuadas a las características de la arquitectura tradicional de la zona.

Los remates en fachada serán de teja cerámica de características (color, forma,...) similares a las del entorno.

Elementos ornamentales

Queda prohibida la imitación de elementos ornamentales, representativos de la arquitectura tradicional monumental (esculturas, escudos de armas, etc).

Queda prohibido el nuevo tendido de cables de cualquier tipo directamente por las fachadas de las cuevas.

En aquellas reformas o rehabilitaciones que afecten a la fachada, se preverá, una canalización para el tendido de cables, que habrá de integrarse en la composición de la fachada.

Los proyectos de salvaguarda que incluyan actuaciones en la fachada contemplarán la supresión de los tendidos existentes, bien por el empotramiento de éstos, bien por su soterramiento, de acuerdo con las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

3.- CUBIERTAS

Cuando el remate de una cueva, en fachada, sea azotea transitable, llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería, debiendo justificarse gráficamente la relación con las cuevas colindantes.

Queda prohibido el tendido de cables de cualquier tipo sobre las cubiertas de las cuevas.

Chimeneas

En las intervenciones en chimeneas se tendrán en cuenta las características compositivas de estas y de la arquitectura tradicional del entorno.

Los proyectos que incluyan actuaciones en la fachada contemplarán la rehabilitación de las chimeneas existentes.

4.- MEDIANERÍAS

Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos autorizados que sobresalgan de la altura permitida deberán ser tratados con la misma calidad de materiales, colores y acabados que las fachadas, quedando integrados en el diseño y composición de la cueva.

5.- CERRAMIENTO EXTERIOR Y JARDINERÍA

Quedan prohibidos los cerramientos de propiedad con vallas metálicas. Se permite el cierre con muretes de obra de hasta 0,80 m de altura que presentarán el mismo acabado que las fachadas.

En el espacio de uso privativo que quede entre la fachada y el cerramiento de parcela se podrán colocar elementos de jardinería siempre que se mantengan en adecuadas condiciones de ornato público.

6.- MATERIALES

En el empleo de los materiales se deberán tener en cuenta la entonación general del ambiente y las texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Se seguirá un criterio unitario, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

Se prohíbe la imitación de materiales como granito, acabados con brillo o pulidos, elementos ornamentales, falsos chapados, etc. por no constituir aportación de creatividad arquitectónica y desvirtuar la edificación genuina del entorno.

Fachadas

Se recomienda la utilización de mortero de cal.

Se prohíbe la utilización de textura pulida o brillante.

Se prohíbe la utilización de texturas muy rugosas, del tipo tirolesa, piedra proyectada, etc.

Se prohíbe el uso de revestimientos de tipo cerámico, en casos excepcionales su uso se restringirá a motivos decorativos, prohibiéndose su empleo como revestimiento superficial.

Cubiertas

El acabado se realizará con materiales según la práctica tradicional, con teja cerámica de estilo árabe y acabado envejecido.

Cerrajería

Se resolverán con cerrajería el enrejado de protección en ventanas.

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno. Tenderá hacia so-

luciones eficaces y de gran simplicidad, acordes con las tipologías tradicionales. El Ayuntamiento podrá elaborar y adoptar una serie de modelos, con carácter vinculante, para su utilización.

Carpintería

Se dará especial importancia al diseño de la carpintería exterior de huecos, justificando que sus particiones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno.

Se prohíbe el uso de cualquier material que no sea madera, además siempre deberá pintarse de forma acorde con el entorno.

Se permite, asimismo, la madera vista, siempre y cuando quede en su color natural, quedando prohibido su tratamiento mediante nogalinas u otros productos que pretendan su envejecimiento, por los desafortunados resultados obtenidos.

Pavimentos

Se recomienda la utilización de mortero, barro cocido o acabado pétreo sin desbastar.

Se prohíbe la utilización de textura pulida o brillante.

Se prohíbe el uso de revestimientos de tipo cerámico, en casos excepcionales su uso se restringirá a motivos decorativos, prohibiéndose su empleo como revestimiento superficial.

Sección Tercera: Ordenanza 2. Residencial Casco Antiguo

Artículo 173.- Descripción y delimitación

Es la zona donde se inició el núcleo de población de Puerto Lumbreras. Queda situado en ladera, en las estribaciones de Castillo de Nogalte, limitando al Este con la Calle San Francisco, al Sur con la Plaza del Barranco, al Oeste con las estribaciones del Castillo de Nogalte, y al Norte con la Calle del Caño, abarcando su ámbito concreto el delimitado en el correspondiente plano de ordenación.

Artículo 174.- Tipología edificatoria

Se encuentra consolidado con edificaciones entre medianeras, de una a dos plantas, más cámaras o planta bajo cubierta abuhardillada. Con la excepción de los edificios con fachadas a la C/ San Francisco, Plaza de Abastos y a la C/ del Caño que tienen más alturas.

Artículo 175.- Uso característico

El uso característico global es RESIDENCIAL, comprendiendo especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva

Artículo 176.- Usos compatibles

A) Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico global en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:
 - Residencial especial

2. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Talleres domésticos

3. SERVICIOS:

- Comerciales.
- Oficinas y servicios profesionales.
- Restauración.
- Hospedaje.

4. EQUIPAMIENTOS:

Se permite cualquier equipamiento de carácter público con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

B) Como excepción los usos compatibles en los locales o departamentos con fachada directa a la C/ San Francisco, a la Plaza de Abastos y a la C/ del Caño serán los establecidos en la ordenanza 3ª Residencial Comercial.

Artículo 177.- Usos prohibidos

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

Artículo 178.- Parámetros mínimos de Parcela

Regirán los establecidos como norma general en el art. 161.

Artículo 179.- Ocupación máxima y mínima

La ocupación será de 100% del solar, salvo las zonas traseras que pudieran establecerse para patios de luces, y sin perjuicio de los retranqueos obligatorios establecidos, o los voluntarios que puedan autorizarse según el Artículo siguiente.

Artículo 180.- Retranqueos

No se permiten los retranqueos.

Artículo 181.- Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 139, se establece en diecisiete (17) metros en plantas altas.

En planta baja y sótano, podrá edificarse todo el solar.

Artículo 182.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

Número máximo de plantas	Altura máxima de cornisa(m)
2	7,20

Como excepción las edificaciones con fachada a la Calle San Francisco, que en un fondo de 17 metros desde la fachada, podrán tener un máximo de cuatro plantas, y una altura máxima de cornisa de 13,60 metros.

Como excepción las edificaciones con fachada a la Calle del Caño y a la Plaza de Abastos, que en un fondo de 17 metros desde la fachada, podrán tener un máximo de tres plantas, y una altura máxima de cornisa de 10,40 metros.

Artículo 183.- Cuerpos volados

Se permiten, siempre que se ajusten simultáneamente a lo establecido en el Artículo 140 y a la ordenanza estética del Artículo 185.

Artículo 184.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros

No se autoriza una planta adicional ó ático, quedando prohibido los mismos.

Quedan prohibidas las entreplantas.

Los trasteros en cubierta, solo serán autorizados, cuando queden integrados en el faldón de la cubierta inclinada y se ajusten en lo demás a los requisitos del artículo 133.

Artículo 185.- Ordenanza Estética

1.- GENERALIDADES

El fomento y defensa del Casco Histórico corresponde al Ayuntamiento mediante la aplicación de estas Ordenanzas, con las limitaciones en su caso, que fija el artículo 20.4 de la Ley del Patrimonio Histórico para los inmuebles declarados Monumentos y su entorno, el cual podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color o detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

El Ayuntamiento, y —en el caso que procede por aplicación de la Ley del Patrimonio Histórico— la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma, como Administración competente, podrán acordar la aplicación de esta Ordenanza Estética a cualquier edificación ya existente que esté en contradicción notoria con ellas.

Entorno urbano.- Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de un edificio de nueva planta, se procederá a llevar a cabo un análisis de la edificación del entorno con el siguiente contenido:

Memoria descriptiva de las edificaciones existentes contemplando los siguientes aspectos:

□ Época en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto en cada una de dichas edificaciones, en su caso.

□ Características de las fachadas en cuanto a su ancho, frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos y materiales.

El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno, en la función del

resultado del análisis y de los criterios de diseño que a continuación se exponen.

2.- FACHADAS

En la composición de fachadas de nuevas edificaciones, se tendrán en cuenta las características compositivas de las fachadas y de la arquitectura tradicional del Casco Histórico, así como su integración en su entorno próximo.

En el caso de actuación unitaria sobre más de una parcela, se deberá establecer el ritmo, la secuencia de los volúmenes, composición de vanos y macizos, altura y proporciones de huecos de la nueva edificación de forma que reproduzca la estructura parcelaria originaria. La línea de cornisa resultante deberá escalonarse, siguiendo el mismo ritmo de fragmentación de la fachada.

Reformas

La reforma y tratamiento de fachadas, portadas y locales comerciales obedecerá a criterios relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma.

El Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, o bien su legalización mediante el proyecto técnico correspondiente.

Huecos

No se permitirá, el rasgado horizontal de huecos de fachada para aumentar los existentes, en plantas altas, salvo en casos excepcionales perfectamente justificados por razones de salubridad o mejora de la composición general del edificio.

No se permitirá el rasgado vertical de huecos de fachada convirtiendo ventanas en puertas, a excepción de los casos en que no fuera posible otro acceso y no se afectara negativamente al orden compositivo de la fachada.

La composición general de la fachada del edificio, respecto a la proporción hueco/muro, se basará en su integración con las edificaciones más emblemáticas del entorno, bien por adecuación, bien por contraste. Para ello, se tendrán en cuenta los siguientes criterios.

□ Como regla general, se tendrá en cuenta la adecuación con las edificaciones del entorno.

□ Se primarán los macizos sobre los huecos; los huecos tendrán predominantemente composición vertical.

□ En los casos de adecuación por contraste, la comisión municipal de gobierno, podrá someter su aprobación a los previos informes que estime oportuno solicitar.

A partir de la planta baja, los ventanales se iniciarán a la altura del forjado correspondiente, con objeto de adecuarse a las características de la arquitectura tradicional.

Excepcionalmente se permiten huecos que no cumplan con el apartado anterior si las características del diseño lo justifican. Se limitarán en cualquier caso a elementos particulares dentro de la composición de fachada,

como galerías corridas superiores, etc. sin desvirtuar en ningún caso el carácter dominante de los huecos rasgados, que han de constituir el elemento predominante de la edificación.

Plantas bajas

Las plantas bajas se consideran parte inseparable del conjunto del edificio, tanto en su composición como en los materiales; su cerramiento, definición de huecos y acabados de fachadas vendrán definidos en el proyecto de edificación.

Locales comerciales

Las plantas bajas destinadas a locales comerciales tendrán una composición de huecos y macizos adaptada a la arquitectura tradicional, con una proporción de macizos igual o superior a dos tercios de la longitud de huecos.

Rótulos y anuncios

En obras de reforma, los rótulos y anuncios deberán limitarse al espacio de los huecos de planta baja, salvo que estén expresamente recogidos y autorizados en un proyecto de actuación global sobre el inmueble.

En obras de nueva planta, no se permitirá el tratamiento con rótulos y anuncios comerciales o publicitarios más que en la planta baja, salvo que su integración en el edificio estuviera previsto en el proyecto original de edificación.

Escaparates y marquesinas

No se permitirán escaparates sobrepuestos ni marquesinas añadidas en los edificios existentes.

Balcones y cornisas

Se prohíbe la formación de balcones, cornisas y aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones no adecuadas a las características de la arquitectura tradicional.

Se prohíbe, asimismo, el cerramiento de antepechos de balcones con obra de fábrica.

Se recomienda la formación del piso de balcones mediante estructuras complementarias, del tipo soluciones en ménsula, uso de cerrajería, etc.

Se prohíben los balcones corridos que afecten a más de un hueco aislado, con excepciones puntuales, en los que se permitirá la afeción de dos o más huecos continuos siempre y cuando queden justificados por la arquitectura tradicional existente en el entorno, o la solución positiva del conjunto de la fachada.

Elementos ornamentales

La reforma de elementos arquitectónicos de fachada, como paramentos, cornisas, impostas, pilastras, mochetas, etc. se justificará siempre en función de la coherencia de la composición global de la fachada, así como del diseño del propio elemento individualizado.

Queda prohibida la imitación de elementos ornamentales, representativos de la arquitectura tradicional monumental (esculturas, escudos de armas, etc). Estos elementos podrán incorporarse a las nuevas construcciones siempre que se trate de elementos a conservar.

Se tolera, la incorporación moderada de detalles de construcción y decoración tradicionales de la arquitectura doméstica (recercados, impostas, pilastras, etc.) o la interpretación de los mismos con un enfoque historicista.

Queda prohibido el nuevo tendido de cables de cualquier tipo directamente por las fachadas de los edificios.

En aquellas reformas o rehabilitaciones que afecten a la fachada, se preverá, una canalización (bajo cornisa, alero, etc) para el tendido de cables, que habrá de integrarse en la composición de la fachada.

Los proyectos de salvaguarda que incluyan actuaciones en la fachada contemplarán la supresión de los tendidos existentes, bien por el empotramiento de éstos, bien por su soterramiento, de acuerdo con las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

Los proyectos de obra nueva contemplarán, asimismo, soluciones para evitar el tendido de las distintas redes de instalaciones por la futura fachada, bien disponiendo tubos empotrados en la fachada, bien ejecutando una galería o disponiendo tubos enterrados bajo la acera, de acuerdo con las instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales.

3.- CUBIERTAS

Cuando el remate de un edificio, en fachada, sea azotea transitable, llevará antepecho de fábrica o barandilla de cerrajería, debiendo justificarse gráficamente la relación con los edificios colindantes.

Cuando el remate de un edificio, en fachada, sea tejado, llevará cornisa y alero. La cornisa deberá volverse al llegar a la medianería, salvo que coincida en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrá componerse con ésta.

Los casetones de escaleras y ascensores se incluirán en la solución global de la cubierta del edificio.

Queda prohibido el tendido de cables de cualquier tipo sobre las cubiertas de los edificios.

4.- MEDIANERÍAS Y PATIOS

Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos autorizados que sobresalgan de la altura permitida deberán ser tratados con la misma calidad de materiales, colores y acabados que las fachadas, quedando integrados en el diseño y composición del edificio.

Los patios de servicio que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por celosías, cubiertas o cualquier otro medio, integrados en el diseño y composición del edificio, que impidan la visibilidad y permitan la ventilación.

5.- MATERIALES

En el empleo de los materiales se deberán tener en cuenta la entonación general del ambiente y las texturas de los materiales tradicionalmente utilizados. Se seguirá un criterio unitario, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

Se prohíbe la imitación de materiales como granito, acabados, elementos ornamentales, falsos chapados, etc. por no constituir aportación de creatividad arquitectónica y desvirtuar la edificación genuina del entorno.

Fachadas

Se recomienda la utilización de revocos de tipo pétreo

Se prohíbe la utilización de textura pulida o brillante.

Se prohíbe la utilización de texturas muy rugosas, del tipo tirolesa, piedra proyectada, etc.

El uso de revestimientos de tipo cerámico se restringirá a motivos decorativos, prohibiéndose su empleo como revestimiento superficial.

Cubiertas

El acabado se realizará con materiales según la práctica tradicional.

Se permite la incorporación de nuevos materiales siempre y cuando se garantice su adecuada integración en lo que a textura, formato y color se refiere.

Carpintería

Se dará especial importancia al diseño de la carpintería exterior de huecos y miradores, justificando que sus particiones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno.

Se permite una amplia gama de materiales, como madera, hierro, aluminio termolacado o PVC, siempre que vayan pintados de forma acorde con el entorno.

Se permite, asimismo, la madera vista, siempre y cuando quede en su color natural, quedando prohibido su tratamiento mediante nogalinas u otros productos que pretendan su envejecimiento, por los desafortunados resultados obtenidos.

En edificios catalogados se restaurará la carpintería existente, con las sustituciones imprescindibles. Para nuevos elementos se recomienda preferentemente el uso de carpinterías de madera.

Queda prohibido el aluminio anodizado en su color o en bronce.

Cerrajería

Se resolverán con cerrajería los antepechos de balcones y vuelos abiertos.

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno. Tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad, acordes con las tipologías tradicionales.

6.- COLORES

Se permite y recomienda una amplia variedad cromática para los distintos edificios, como expresión de la individualidad del usuario, manteniendo sin embargo el criterio de máxima simplicidad para cada uno de los mismos.

Se permitirán los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, preferentemente los ocres, rosados, amarillo cadmio, blanco, blanco marfil, rojo, azul, añil en fachadas, los verdes oscuros, marrones y negros en carpinterías.

Se prohíben los colores negro, gris y rojo en cubierta.

Carta de colores

El Ayuntamiento podrá elaborar y adoptar una carta de colores, con carácter vinculante, para su utilización en el ámbito de este Casco Histórico.

Sección Cuarta: Ordenanza 3. Residencial Comercial

Artículo 186.- Descripción y delimitación

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

Artículo 187.- Tipología edificatoria

Manzana cerrada densa, con edificación entre medianeras.

Artículo 188.- Uso característico

El uso característico global es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico global en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva

Artículo 189.- Usos compatibles

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico global en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

- Residencial especial

2. SERVICIOS:

- Comerciales.
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Hospedaje
- Espectáculos y Ocio

4. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Talleres domésticos

4. EQUIPAMIENTOS:

A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

B) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Religioso

5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

Artículo 190.- Usos prohibidos

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en el ámbito, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas que se acuerden por el Ayuntamiento.

Artículo 191.- Parámetros mínimos de Parcela

Regirán los establecidos como norma general en el artículo 161.

Artículo 192.- Ocupación máxima y mínima

La ocupación será de 100% del solar, sin perjuicio de las zonas traseras que pudieran establecerse para patios de luces, y sin perjuicio de los retranqueos obligatorios establecidos, o los voluntarios que puedan autorizarse según el Artículo siguiente.

Artículo 193.- Retranqueos

1. Quedan prohibidos los retranqueos, con la excepción señalada en el apartado siguiente.

2. Se podrán autorizar retranqueos, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

- Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.
- Habrá de realizarse el adecuado tratamiento de fachada y de las medianeras que queden vistas.
- Deberá de construirse en la alineación oficial, una falsa fachada, de una altura superior a 2,00 metros e inferior a 3,60 metros, con el tratamiento estético que el presente Plan establece para las fachadas.

No obstante, el Ayuntamiento denegará los retranqueos propuestos por la propiedad, por razones de imagen urbana, o cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio (Art. 203 a Art. 206).

Artículo 194.- Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 139, se establece en diecisiete (17) metros en plantas altas.

En planta baja y sótano, podrá edificarse todo el solar.

Cuando haya retranqueos a la alineación exterior el fondo máximo edificable se considerará trasladado dentro de la misma parcela, en igual medida que la fachada de la edificación, y hasta un máximo de cuatro (4) metros.

Artículo 195.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

El número máximo de plantas es variable, debiendo ajustarse a lo previsto en el correspondiente plano de ordenación de alturas de la edificación.

La altura máxima de cornisa estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con la tabla del Artículo 122.

Artículo 196.- Cuerpos volados

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 140.

Artículo 197.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros

Se autoriza una planta adicional ó ático retranqueada 3 m a la línea de fachada.

Podrán autorizarse entreplantas cuando se ajusten a lo establecido en el Artículo 130.

Los trasteros en cubierta, serán autorizados, con los requisitos que se establecen en el Artículo 160.

Artículo 198.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

La configuración general del edificio será normalmente de fábrica y concepción arquitectónica.

Quedan prohibidos, los cerramientos de chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio.

Quedan prohibidas, las cubiertas de chapa metálica, y/o de fibrocemento, cuando resulten visibles desde el exterior.

Los locales de planta baja tendrán cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Sección Quinta:

*Ordenanza 4. Residencial Urbano Especial
"El Descanso"*

Artículo 199.- Descripción y delimitación

Se trata de una zona en franja, a lo largo del tramo de la antigua carretera nacional N-340, que arranca en los límites del casco urbano consolidado, y se extiende hasta el actual polígono industrial. Dichas zonas clasificadas como Suelo Urbano Especial se desarrollarán mediante Plan Especial de Adecuación Urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 73 del TRLSRM.

Artículo 200.- Condiciones Generales de Edificación. Tipología.

Para los terrenos clasificados como suelo urbano especial se establecen las siguientes condiciones:

- Podrán edificarse las parcelas de terreno que den a camino tradicional o vía pública.
- La tipología de construcción que se autoriza es de edificación aislada.

Artículo 201.- Uso característico

El uso característico global es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda colectiva, exclusivamente en una franja de 20 m de profundidad desde la línea de edificación en el frontal de la antigua carretera N 340.

Artículo 202.- Usos compatibles

2. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Almacenes e industrias con baja incidencia ambiental
- Pequeños talleres
- Almacenes de venta
- Talleres domésticos

3. SERVICIOS:

- Comercial
- Oficinas y servicios profesionales.
- Restauración
- Espectáculos y Ocio
- Hospedaje

4. EQUIPAMIENTOS:

A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

B) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Administrativo
- Mercados
- Religioso

5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes
- Gasolineras
- Estaciones y Áreas de servicio
- Estaciones. Intercambiadores
- Áreas logísticas

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

Artículo 203.- Usos prohibidos

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en la zona, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas.

Artículo 204.- Parámetros mínimos de Parcela

A continuación se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones:

USO	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) PARCELA NETA DEDUCIDAS LAS CESIONES	FACHADA (m)	FONDO (m)	DIÁMETRO INSCRITO (m)
Residencial	500	15	25	14
Restantes Usos autorizados	1.000	15	25	14

Artículo 205.- Ocupación máxima y mínima

La ocupación máxima será 25% de la parcela para el uso residencial y del 60% para los restantes usos, y sin perjuicio de los retranqueos obligatorios establecidos, o los voluntarios que puedan autorizarse según el Artículo siguiente.

Artículo 206.- Alineación, cesiones y retranqueos

1. La alineación oficial en el frontal de la antigua N-340 será la fijada en los correspondientes planos de ordenación. En el resto de casos la alineación oficial se situará a 5 m de la arista exterior de la calzada más próxima medidos en la forma señalada en el artículo 10.1 de las

presentes Normas Urbanísticas, salvo que la aplicación de la legislación sectorial determine que la alineación oficial haya de situarse a más de 5 m.

2. Se prohíben los retranqueos a fachada en el frontal de la antigua N-340, debiendo construirse desde la línea de edificación fijada en los correspondientes planos de ordenación. En el resto de casos se autorizan retranqueos a fachada. Las construcciones habrán de retranquearse, como mínimo, 3 m a linderos laterales y trasero en todos los casos.

3. Los propietarios, como requisito previo para la concesión de la correspondiente licencia urbanística, habrán de ceder de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie comprendida entre la arista exterior de la calzada y la alineación oficial determinada en la forma seña-

lada en el apartado 1 anterior. No habrá de realizarse la cesión, total o parcial, cuando de acuerdo con la aplicación de la legislación sectorial no proceda o no sea posible realizarla.

Artículo 207.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

El número máximo de plantas autorizadas sobre rasante es de dos (2), con excepción de las que se construyan en una franja de 20 m de profundidad a ambos lados de los márgenes de la antigua carretera N 340, en cuyo caso el número máximo de plantas autorizadas sobre rasante es de tres (3). La altura máxima de cornisa estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con la tabla del Artículo 122:

Número máximo de plantas	Altura máxima de cornisa(m)
2	7,20
3	10,40

Artículo 208.- Cuerpos volados

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 140 de las Normas de Edificación.

Artículo 209.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros

Se autoriza una planta adicional ó ático retranqueada 3m de la fachada.

Los trasteros en cubierta, solo serán autorizados, cuando cumplan las condiciones del artículo 160.

Artículo 210.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

Quedan prohibidos, los cerramientos de plástico, chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio.

Quedan prohibidas, las cubiertas de plástico, chapa metálica, y/o de fibrocemento.

Los locales de planta baja tendrán cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

Sección Sexta:

Ordenanza 5. Residencial Núcleo Rural

Artículo 211.- Descripción y delimitación

Abarca los ámbitos delimitados en los correspondientes planos de ordenación, del PGMO.

Corresponden con los núcleos de población que responden a los siguientes topónimos: Las Casicas, Góñar y La Ermita.

Artículo 212.- Condiciones generales de edificación

Para los terrenos clasificados como suelo urbano de núcleo rural se establecen las siguientes condiciones:

Las nuevas edificaciones mantendrán y completarán la estructura viaria característica del núcleo en el que se ubiquen.

Las nuevas edificaciones deberán respetar las características formales del núcleo.

La altura máxima de las edificaciones destinadas a uso residencial será la correspondiente a los edificios tradicionales del núcleo. Se permitirán, en cualquier caso, edificaciones con una altura máxima de dos plantas, más una planta adicional abuhardillada al modo de las cámaras tradicionales de estos núcleos rurales.

Artículo 213.- Tipología edificatoria

o Manzana cerrada densa, con edificación entre medianeras.

o Edificación en hilera entre medianeras, con fachada a vial público.

Artículo 214.- Uso característico

El uso característico global es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

Vivienda unifamiliar

Vivienda colectiva

Artículo 215.- Usos compatibles

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico global en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

Residencial especial

2. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Pequeños talleres
- Talleres domésticos

3. SERVICIOS:

- Comerciales.
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Espectáculos y Ocio
- Hospedaje

4. EQUIPAMIENTOS:

A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

B) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Religioso

5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

Artículo 216.- Usos prohibidos

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en la zona, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas.

Artículo 217.- Parámetros mínimos de Parcela

Regirán los establecidos como norma general en el artículo 161.

Artículo 218.- Ocupación máxima y mínima

La ocupación será de 100% del solar, sin perjuicio de las zonas traseras que pudieran establecerse para patios de luces, y sin perjuicio de los retranqueos obligatorios establecidos, o los voluntarios que puedan autorizarse según el Artículo siguiente.

Artículo 219.- Retranqueos

A) OBLIGATORIOS:

Serán obligatorios retranqueos para ampliación de viales públicos, en todas las calles cuyo ancho sea inferior a nueve (9) metros, hasta completar dicho ancho y cuyo destino preferente será la ampliación de aceras. Éstos serán determinados en los certificados urbanísticos que el ayuntamiento emita, y/o en las actas de tira de cuerdas para replanteo de alineaciones y rasantes. Para su determinación se emplearán los siguientes criterios:

- Como norma general se establecerán con igual distancia en ambas fachadas y tendrán el carácter de gratuitos.
- Se exceptuarán las calles peatonales.
- Estos retranqueos se entenderán para todas las plantas y para todos los elementos de la construcción.

B) VOLUNTARIOS:

Se podrán autorizar retranqueos voluntarios, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

- Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.
- Habrá de realizarse el adecuado tratamiento de fachada en las medianeras que queden vistas.
- Deberá de construirse en la alineación oficial, una falsa fachada, de una altura superior a 2,00 metros e inferior a 3,60 metros

No obstante, el ayuntamiento podrá denegar los retranqueos voluntarios, por razones de imagen urbana, o cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio (Art. 203 a Art. 206).

Artículo 204.- Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 139, se establece en diecisiete (17) metros en plantas altas.

En planta baja y sótano, podrá edificarse todo el solar.

Cuando haya retranqueos a la alineación exterior, ya sean estos obligatorios o voluntarios permitidos, el fondo máximo edificable, se considerará trasladado dentro de la misma parcela, en igual medida que la fachada de la edificación, hasta un máximo de cuatro (4) metros.

Artículo 220.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

El número máximo de plantas autorizadas sobre rasante es de dos (2). La altura máxima de cornisa estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con la tabla del Artículo 122:

Número máximo de plantas	Altura máxima de cornisa(m)
2	7,20

Artículo 221.- Cuerpos volados

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 140.

Artículo 222.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros

No se autoriza una planta adicional ó ático.

Quedan prohibidas las entreplantas.

Los trasteros en cubierta, solo serán autorizados, cuando queden integrados en el faldón de la cubierta inclinada y se ajusten en lo demás a los requisitos del artículo 160.

Artículo 223.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

La configuración general del edificio será normalmente de fábrica y concepción arquitectónica.

Quedan prohibidos, los cerramientos de chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio.

Quedan prohibidas, las cubiertas de chapa metálica, y/o de fibrocemento, cuando resulten visibles desde el exterior.

Los locales de planta baja tendrán cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

*Sección Séptima:**Ordenanza 6. Residencial La Estación***Artículo 224.- Descripción y delimitación**

Abarca el ámbito delimitado en los correspondientes planos de ordenación, del PGMO.

Corresponde al núcleo de población de La Estación.

Artículo 225.- Condiciones generales de edificación

Para los terrenos clasificados como suelo urbano de núcleo de la Estación se establecen las siguientes condiciones:

Las nuevas edificaciones mantendrán y completarán la estructura viaria característica del núcleo en el que se ubiquen.

Las nuevas edificaciones deberán respetar las características formales del núcleo.

La altura máxima de las edificaciones destinadas a uso residencial será la correspondiente a los

edificios tradicionales del núcleo. Se permitirán, en cualquier caso, edificaciones con una altura máxima de dos plantas, más una planta adicional abuhardillada al modo de las cámaras tradicionales de estos núcleos rurales.

Artículo 226.- Tipología edificatoria

o Manzana cerrada densa, con edificación entre medianeras.

o Edificación en hilera entre medianeras, con fachada a vial público.

Artículo 227.- Uso característico

El uso característico global es RESIDENCIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva

Artículo 228.- Usos compatibles

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico global en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:
 - Residencial especial
2. ECONÓMICO INDUSTRIAL:
 - Pequeños talleres
 - Talleres domésticos
3. SERVICIOS:
 - Comerciales.
 - Oficinas y servicios profesionales
 - Restauración
 - Espectáculos y Ocio
 - Hospedaje
4. EQUIPAMIENTOS:
 - A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

- B) De titularidad privada
 - Deportivo
 - Educativo
 - Sanitario
 - Asistencial
 - Cultural
 - Religioso
- 5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:
 - Vías Públicas: Red arterial
 - Vías Públicas: Calles
 - Aparcamientos y garajes

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten solamente los necesarios para la dotación local de la zona.

Artículo 229.- Usos prohibidos

Se consideran prohibidos todos los usos que no se han relacionado como característicos, o como compatibles.

No obstante se podrá autorizar excepcionalmente, algún uso no previsto, cuando sea de interés social, y suponga una necesidad específica en la zona, siempre que cumpla la normativa sectorial de aplicación y se integre adecuadamente en la zona, adoptando, en su caso las medidas adicionales oportunas.

Artículo 230.- Parámetros mínimos de Parcela

Regirán los establecidos como norma general en el artículo 161.

Artículo 231.- Ocupación máxima y mínima

La ocupación será de 100% del solar, sin perjuicio de las zonas traseras que pudieran establecerse para patios de luces, y sin perjuicio de los retranqueos obligatorios establecidos, o los voluntarios que puedan autorizarse según el Artículo siguiente.

Artículo 232.- Retranqueos

A) OBLIGATORIOS:

Serán obligatorios retranqueos para ampliación de viales públicos, en todas las calles cuyo ancho sea inferior a nueve (9) metros, hasta completar dicho ancho y cuyo destino preferente será la ampliación de aceras. Éstos serán determinados en los certificados urbanísticos que el ayuntamiento emita, y/o en las actas de tira de cuerdas para replanteo de alineaciones y rasantes. Para su determinación se emplearán los siguientes criterios:

- Como norma general se establecerán con igual distancia en ambas fachadas y tendrán el carácter de gratuitos.
- Se exceptuarán las calles peatonales.
- Estos retranqueos se entenderán para todas las

Número máximo de plantas	Altura máxima de cornisa(m)
2	7,20

Artículo 234.- Cuerpos volados

Se permiten con arreglo a las condiciones establecidas en el Artículo 140.

Artículo 235.- Áticos, entreplantas, trasteros y otros

Se autoriza una planta adicional ó ático retranqueada 3m a la línea de fachada.

Quedan prohibidas las entreplantas.

Los trasteros en cubierta, solo serán autorizados, cuando queden integrados en el faldón de la cubierta inclinada y se ajusten en lo demás a los requisitos del artículo 160.

Artículo 236.- Condiciones estéticas: configuración general del edificio, colores de fachadas, cerramientos, cubiertas

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que

plantas y para todos los elementos de la construcción.

B) VOLUNTARIOS:

Se podrán autorizar retranqueos voluntarios, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior, siempre que se ajusten a las siguientes condiciones:

- Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.
- Habrá de realizarse el adecuado tratamiento de fachada en las medianeras que queden vistas.
- Deberá de construirse en la alineación oficial, una falsa fachada, de una altura superior a 2,00 metros e inferior a 3,60 metros

No obstante, el ayuntamiento podrá denegar los retranqueos voluntarios, por razones de imagen urbana, o cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio (Art. 203 a Art. 206).

Artículo 204.- Profundidad máxima edificable

La profundidad máxima edificable o fondo edificable, definido según el Artículo 139, se establece en diecisiete (17) metros en plantas altas.

En planta baja y sótano, podrá edificarse todo el solar.

Cuando haya retranqueos a la alineación exterior, ya sean estos obligatorios o voluntarios permitidos, el fondo máximo edificable, se considerará trasladado dentro de la misma parcela, en igual medida que la fachada de la edificación, hasta un máximo de cuatro (4) metros.

Artículo 233.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

El número máximo de plantas autorizadas sobre rasante es de dos (2). La altura máxima de cornisa estará en función del número de plantas autorizadas, y se determina con la tabla del Artículo 122:

podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

La configuración general del edificio será normalmente de fábrica y concepción arquitectónica.

Quedan prohibidos, los cerramientos de chapa metálica, y/o de hormigón visto prefabricado, salvo elementos aislados e integrados en la composición del edificio.

Quedan prohibidas, las cubiertas de chapa metálica, y/o de fibrocemento, cuando resulten visibles desde el exterior.

Los locales de planta baja tendrán cerramiento con tratamiento de fachada. Cuando no esté definido su destino, deberán tener al menos tratamiento provisional de fachada, que no desmerezca el ornato público.

Sección Novena:

Ordenanza 7. Industria Nido o Pequeña

Artículo 237.- Descripción y delimitación

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

Artículo 238.- Tipología edificatoria

Edificación en parcelas independientes y adosada formando hilera de longitud máxima ciento veinte (120) metros.

Artículo 239.- Uso característico

El uso característico global es ECONÓMICO INDUSTRIAL. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Instalaciones singulares. Siempre que no tengan un alta incidencia ambiental.
- Almacenes e industrias en general
- Pequeños talleres y almacenes de venta
- Talleres domésticos

Dada la tipología edificatoria adosada, cualquier uso, incluso perteneciente a los característicos, tendrá que justificar su implantación en función al Reglamento de Protección contra incendios en establecimientos industriales.

Artículo 240.- Usos compatibles

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico global en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

- ninguno

SUPERFICIE (m ²)		FACHADA (m)	FONDO (m)	DIÁMETRO INSCRITO(m)
MÁXIMA	MÍNIMA			
1.000	300	9	15	8

Se podrán agrupar parcelas colindantes, obteniendo parcelas resultantes de superficie superior a 1.000 m². En estos casos, a las parcelas les será de aplicación la ordenanza de industria ligera, o de industria aislada, en función de su superficie resultante.

Artículo 243.- Ocupación máxima y mínima

La zona ocupable de la parcela con la edificación será cualquier punto de la misma, con la excepción de las limitaciones de los retranqueos obligatorios que habrán de respetarse en todos los casos.

La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 120 metros, y dejará un retranqueo lateral de al menos siete (7) metros.

2. ECONÓMICO INDUSTRIAL:

- Grandes establecimientos industriales: por agrupación de varias parcelas.

3. SERVICIOS:

- Comerciales
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Espectáculos y Ocio

4. EQUIPAMIENTOS:

A) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

B) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario

5. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

6. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes

7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

Artículo 241.- Usos prohibidos

Se prohíben las industrias muy contaminantes.

Se prohíben los establecimientos de hospedaje.

Se prohíbe el uso de vivienda.

Artículo 242.- Parámetros mínimos de Parcela

A continuación se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones:

La ocupación máxima de la parcela no podrá sobrepasar en ningún caso el 80% de la superficie de la parcela.

Artículo 244.- Retranqueos

A) OBLIGATORIOS:

- A alineaciones exteriores (fachada de parcela), siete (7) metros.
- Al fondo de parcela tres (3) metros.

B) VOLUNTARIOS:

Se podrán autorizar retranqueos voluntarios, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior.

No obstante, el ayuntamiento podrá denegar los retranqueos voluntarios, cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio (Art. 203 a Art. 206), salvo que los retranqueos voluntarios y la edificación proyectada vengan justificados como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

C) CONDICIONES COMUNES A LOS RETRANQUEOS:

Deberá concretarse su uso o usos. Se podrán destinar a aparcamientos, a zona de carga y de carga, a

N.º de plantas	Altura mínima (m)	Altura máxima (m)
1	3,60	7,20
2	8,00	11,00

No obstante, el ayuntamiento podrá autorizar un mayor número de plantas o de altura de cornisa, cuando la edificación proyectada venga justificada como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación, y siempre no se sobrepase el volumen máximo correspondiente a la edificabilidad prevista en la parcela, entendiéndose ésta como la resultante de multiplicar el coeficiente de ocupación por el número de plantas permitido.

Cuando por el motivo anterior se autoricen un mayor número de plantas o altura de cornisa, la edificación se procurará centrar en la parcela, dándole carácter de aislada.

Artículo 246.- Cuerpos volados

Se permiten los cuerpos volados, siempre que no invadan las zonas de retranqueo obligatorio.

Sección Décima:

Ordenanza 8. Uso Terciario

Artículo 247.- Descripción y delimitación

Abarca el ámbito delimitado en el correspondiente plano de ordenación, del PGMO, así como aquellos otros que puedan ser delimitados mediante planeamiento de desarrollo.

Artículo 248.- Tipología edificatoria

Edificación aislada, con la obligación de establecer retranqueos a los linderos o ocupando manzana completa.

Artículo 249.- Uso característico

El uso característico global es SERVICIOS. Comprende especialmente los siguientes usos pormenorizados:

- Comerciales
- Oficinas y servicios profesionales
- Restauración
- Espectáculos y Ocio

jardines y a elementos decorativos.

- Se prohíbe el uso de los retranqueos obligatorios como espacios de depósito de materiales.
- Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.
- Habrá de realizarse el adecuado tratamiento de fachada en las medianeras que queden vistas.

Artículo 245.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

Como norma general el número de plantas será una (1), pudiéndose, ejecutar una segunda planta parcial o total.

La altura de cornisa, se relaciona con el número de plantas según la siguiente tabla:

Artículo 250.- Usos compatibles

A) USOS

Se consideran compatibles, los usos pormenorizados que a continuación se relacionan, agrupados por el uso característico global en el que se encuadran:

1. RESIDENCIAL:

- Vivienda unifamiliar.

2. EQUIPAMIENTOS:

a) De titularidad pública

Se permite cualquier equipamiento de carácter y titularidad pública, con una necesidad específica en la zona, que deberá integrarse adecuadamente en la misma.

b) De titularidad privada

- Deportivo
- Educativo
- Sanitario
- Cultural
- Mercados
- Religioso

3. ESPACIOS LIBRES:

Se permite la transformación de cualquier espacio previsto como edificable en espacio libre.

4. COMUNICACIONES Y TRANSPORTES:

- Aparcamientos y garajes
- Gasolineras
- Estaciones y Áreas de servicio
- Estaciones. Intercambiadores
- Áreas logísticas

5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

Se permiten.

B) CONDICIONES DE LOS USOS:

La vivienda unifamiliar, para que sea considerada un uso compatible deberá reunir las siguientes condiciones:

1) Estar aislada en parcela mínima de (3.000 m²) tres mil metros cuadrados y ser preexistente a la implantación.

2) Que sea destinada al personal dependiente de la actividad implantada, y que preferentemente la vivienda se ubique en la misma parcela o colindante a la parcela de la actividad o industria a la que se asocia, y siempre con arreglo a las siguientes condiciones:

a) La vivienda se someterá a la normativa aplicable (Legislación de viviendas de protección oficial u Ordenanzas Municipales).

b) En cualquier caso, será imprescindible que la vivienda en zona industrial disponga de:

- Acceso independiente.
- Ventilación directa de todos los locales vivideros.
- Aislamiento e independencia respecto a vibraciones, ruidos y demás fuentes de perturbación, de forma que resulte garantizada la protección respecto de cualquier actividad o fuente insalubre, molesta, nociva o peligrosa.

c) La unidad "vivienda" debe constituir un sector de incendio respecto a la industria de su parcela y colindantes.

d) La superficie construida de cada vivienda no será inferior a 50 m² ni superior a 300 m².

Las actividades del sector servicios, comerciales, restauración, espectáculos y ocio, oficinas y servicios profesionales, se establecerán en edificios singulares implantados en parcelas independientes; o bien estarán vinculadas e implantadas en la misma parcela de la industria a la que sirvan o de la que formen parte.

Artículo 251.- Usos prohibidos

Se prohíben todos los usos que no son compatibles.

Se prohíbe el uso de vivienda, salvo las excepciones indicadas más arriba.

Artículo 252.- Parámetros mínimos de Parcela

A continuación se establecen los parámetros mínimos de parcela, a efectos de divisiones:

SUPERFICIE (m ²)		FACHADA (m)	FONDO (m)	DIÁMETRO INSCRITO(m)
MÁXIMA	MÍNIMA			
5.000	> 1.000	15	25	14

Artículo 253.- Ocupación máxima y mínima

La zona ocupable de la parcela con la edificación será cualquier punto de la misma, con la excepción de las limitaciones de los retranqueos obligatorios que habrán de respetarse en todos los casos.

La ocupación máxima de la parcela no podrá sobrepasar en ningún caso el 70% de la superficie de la parcela.

Artículo 254.- Retranqueos

A) OBLIGATORIOS:

- A alineaciones exteriores, (fachada de parcela) siete (3) metros.
- Al fondo de parcela, tres (3) metros.
- Al lateral, cinco (3) metros.

B) VOLUNTARIOS:

Se podrán autorizar retranqueos voluntarios, propuestos por la propiedad, tanto a medianeras como a la fachada exterior.

No obstante, el ayuntamiento podrá denegar los retranqueos voluntarios, cuando el solar esté sometido a alguna de las figuras de fomento de la edificación previstas

la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio (Art. 203 a Art. 206), salvo que los retranqueos voluntarios y la edificación proyectada vengan justificados como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación se solicita simultáneamente con la edificación.

C) CONDICIONES COMUNES A LOS RETRANQUEOS:

- Deberá concretarse su uso o usos. Se podrán destinar a aparcamientos, a zona de carga y de carga, a jardines y a elementos decorativos.
- Se prohíbe el uso de los retranqueos obligatorios como espacios de depósito de materiales.
- Deberá resolverse adecuadamente la evacuación de aguas pluviales en las zonas de retranqueo.
- Habrá de realizarse el adecuado tratamiento de fachada en las medianeras que queden vistas.

Artículo 255.- Altura máxima de cornisa y número máximo de plantas

La altura de cornisa, se relaciona con el número de plantas según la siguiente tabla:

N.º de plantas	TÍTULO III Altura mínima (m)	Altura máxima (m)
1	3,60	4,00
2	6,50	7,20
3	9,40	10,40
4	12,30	13,60
5	15,20	16,80

El número de plantas vendrá determinado por la zona de ubicación de la parcela, sin sobrepasar la altura máxima. No obstante, el ayuntamiento podrá autorizar un mayor número de plantas o de altura de cornisa, cuando la edificación proyectada venga justificada como una solución de conjunto finalista, para el desarrollo de actividad determinada, cuya instalación

se solicita simultáneamente con la edificación, y siempre no se sobrepase el volumen máximo correspondiente a la edificabilidad prevista en la parcela, entendiéndose ésta como la resultante de multiplicar el coeficiente de ocupación por el número de plantas permitido

Cuando por el motivo anterior se autoricen un mayor número de plantas o altura de cornisa, la edificación se procurará centrar en la parcela, dándole carácter de aislada.

Artículo 256.- Cuerpos volados

Se permiten los cuerpos volados, siempre que no invadan las zonas de retranqueo obligatorio.

CAPÍTULO III:

Equipamientos Comunitarios

Artículo 257.- Aplicación

Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que, a los efectos, se representan en la documentación gráfica del PGMO y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

Artículo 258.- Usos de equipamiento. Sustitución

Los equipamientos tendrán como usos característicos los que aparecen relacionados en el cuadro de usos característicos. En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines dotacionales previstos, con excepción del uso residencial, que sólo podrá disponerse para la vivienda familiar de quién custodia la instalación o vivienda colectiva o residencia especial comunitaria destinada al personal de servicio.

Artículo 259.- Condiciones de edificación

1. En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que sea compatible o complete a los fines rotacionales previstos, con excepción del uso residencial, que sólo podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodia la instalación o vivienda colectiva o residencia especial comunitaria destinada al personal de servicio.

2. Los usos existentes, si están situados en edificios que no tengan uso exclusivo de equipamiento, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentren.

3. Los usos que se localicen en edificios cuyo uso característico no sea el dotacional de equipamiento no podrán situarse por encima de plantas con uso de vivienda.

4. Si el equipamiento ocupa una manzana completa o es la única edificación de la manzana por ser el resto zona verde, tendrá tipología de edificación aislada con las condiciones que se establecen en la normativa particular para los equipamientos.

5. En cualquier otro caso, la edificación se regirá por la ordenanza que le corresponda por su clasificación.

CAPÍTULO IV:

Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 260.- Sectores delimitados

Los sectores delimitados son los que figuran en la Memoria de Ordenación, con un aprovechamiento global de referencia para los de uso global residencial, de media densidad 0,60 m²/m², de baja densidad entre 0,26 y 0,40 m²/m² y de mínima densidad entre 0,10 y 0,25 m²/m²; y para los de uso global de referencia económico industrial de 0,50 m²/m².

Artículo 261.- Subdivisión de sectores

El ámbito de cada sector podrá dividirse en dos o más sectores siempre que tengan una superficie superior a 2 Hectáreas y superior al 20 % de la total del sector original delimitado por el PGMO y dicha nueva delimitación mantenga la coherencia del modelo territorial y el principio de equidistribución de cargas y beneficios, así como la proporcionalidad de Sistemas Generales. El planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la propuesta para su aprobación, así como la justificación de la conveniencia de la división del sector y de la equidistribución de cargas y beneficios de los sectores resultantes, así como las fichas urbanísticas de cada sector que sustituirán a la del sector original. La delimitación de sectores, operada de esta forma podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del PGMO.

Artículo 262.- Preordenación básica indicativa

La preordenación básica de los sectores es de carácter indicativo. La misma podrá modificarse a través del Plan Parcial que, para cada sector, desarrolle el PGMO. El planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la justificación de la conveniencia de modificación de la preordenación básica, así como las fichas urbanísticas de cada sector que sustituirán a la del sector original. La delimitación de sectores, operada de esta forma podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del PGMO.

Artículo 263.- Condiciones de edificación. Sistemas de gestión

1. Las condiciones de edificación en los diferentes sectores serán las que se contengan en el Plan Parcial vigente para cada uno de ellos.

2. Se establecen como sistemas de gestión preferente los de iniciativa privada, conforme dispone la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio sin perjuicio de que en cualquier momento, atendiendo a las circunstancias concurrentes, se disponga por el Ayuntamiento un sistema de gestión de iniciativa pública, ateniéndose a la prelación establecida en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

Artículo 264.- Planes Parciales

Los Planes Parciales, como instrumentos de desarrollo, tienen por objeto la ordenación detallada del suelo

urbanizable en los sectores que se delimitan en el Plan General Municipal de Ordenación o en aquellos otros que se determinen de acuerdo con los criterios que se recogen en el mismo.

Artículo 265.- Régimen de edificación en suelo urbanizable ya ordenado

Aprobada su ordenación pormenorizada el suelo urbanizable podrá edificarse una vez se haya urbanizado con arreglo a las prescripciones del planeamiento correspondiente, con las condiciones y excepciones establecidas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio para el suelo urbano.

Artículo 266.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sectorizado

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras o instalaciones, salvo los sistemas generales que puedan ejecutarse directamente o mediante Planes Especiales y las de carácter provisional previstas en esta Ley.

2. En los sectores en que se ha establecido una preordenación básica, podrán admitirse construcciones aisladas destinadas a industrias, actividades terciarias o dotaciones compatibles con su uso global, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento de desarrollo, con las condiciones y garantías que se establecen en el artículo 158 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

3. El régimen transitorio del apartado anterior quedará suspendido cuando se alcance el grado de colmatación, como consecuencia de haberse construido más del 30% del aprovechamiento de referencia del sector.

CAPÍTULO V:

Suelo Urbanizable Sin Sectorizar

Artículo 267.- Delimitación de Sectores

Los sectores a delimitar en esta clase de suelo deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Mantener la coherencia con el modelo territorial.
2. Permitir la aplicación del principio de equidistribución de beneficios y cargas.
3. Tener una superficie superior a 5 Ha para el suelo urbanizable sin sectorizar residencial de baja densidad,

de mínima densidad (grado 1) y de actividad económica; y superior a 20 Ha. en suelo urbanizable sin sectorizar de mínima densidad (grado 2).

4. Justificación del aprovechamiento resultante del sector. Dicho aprovechamiento se determinará por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y la de los sistemas generales correspondientes, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima de un 10%, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones.

En ningún caso se podrá reducir la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento que será como mínimo del 10% del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10% del aprovechamiento resultante del sector.

5. Contener en su ámbito la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas que se deriven del aprovechamiento global de referencia de este suelo. Tanto las cesiones referidas a dotaciones locales como las correspondientes a sistemas generales. Las previsiones para la cesión de sistemas generales- vinculados o adscritos- y, en su caso, las obras de ampliación o refuerzo de estos requeridas por la dimensión y características del sector en relación con las dotaciones existentes deberán contemplarse en el proyecto de delimitación del sector de acuerdo con las indicaciones al efecto contenidas en la Cédula de Urbanización.

El porcentaje de reserva de suelo destinado a Sistemas Generales se refiere a la superficie del sector, debiendo cumplirse siempre con los estándares de 20 m²/100 m² construidos de aprovechamiento residencial para sistema general de espacios libres y de 13 m²/100 m² para sistema general de equipamientos.

La superficie máxima de sistemas generales vinculados o adscritos a cada sector de suelo urbanizable, se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, no supere el máximo de la categoría asignada por el Plan General.

Dependiendo del aprovechamiento global de referencia de que disponga el sector deberá contar, para su cesión obligatoria y gratuita, con los siguientes requerimientos mínimos de Sistemas Generales:

Aprovechamiento Global de Referencia	0,6 m ² /m ²	0,4 m ² /m ²	0,3 m ² /m ²	0,23 m ² /m ²	0,2 m ² /m ²
Superficie destinada a Sistemas Generales	15%	10%	7,5%	5,75%	5%

6.- La cédula de urbanización exigirá que en el correspondiente Programa de Actuación se contemple como condición suspensiva de su entrada en vigor, la obligación de abono de aquellas obras de urbanización que se hubiesen ejecutado, por parte de otros sectores o de la Administración o, en su caso, que se diferan para su posterior ejecución y que beneficien al sector solicitante de la misma en la proporción que se haya determinado o se determine.

Igualmente, en su caso, la cédula de urbanización y el posterior Programa de Actuación contemplaran el derecho de reintegro de aquellas obras de urbanización que se ejecuten por un sector o por la Administración y que beneficien a otros sectores.

Se establece como criterio de reparto de los costes de urbanización referidos en los párrafos precedentes el aprovechamiento urbanístico del sector, y en el abono de la deuda resultante se devengarán intereses anuales del Euribor a doce meses más 0,5 p.p. que se aplicarán a la deuda viva.

En el supuesto de necesidad de diferir obras de urbanización para la aprobación del Programa de Actuación se requerirá que se garantice por cualquier medio establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas la cantidad estimada de las mismas más un cinco por ciento por cada año en que se estime el periodo de aplazamiento.

7.- En la aprobación del correspondiente Programa de Actuación el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de una Entidad Urbanística de conservación y mantenimiento de la urbanización con el alcance que se exprese de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

Sección Primera: Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar

Artículo 268.- Áreas y aprovechamiento global de referencia

Se establecen tres áreas en el suelo urbanizable sin sectorizar:

a) Residencial de Baja Densidad (RBD), que abarca el suelo urbanizable sin sectorizar de uso residencial del término municipal con aprovechamiento global de referencia más de 0,25m²/m² a 0,40 m²/m² inclusive, de acuerdo con el ámbito grafiado en los planos de ordenación.

b) Residencial de Mínima Densidad (Zona 1)(RMD-1), que abarca el suelo urbanizable sin sectorizar de uso residencial del término municipal con aprovechamiento global de referencia de 0,10 m²/m² hasta 0,25 m²/m² inclusive, de acuerdo con el ámbito grafiado en los planos de ordenación.

c) Residencial de Mínima Densidad (Zona 2)(RMD-2), que abarca el suelo urbanizable sin sectorizar de uso residencial del término municipal con aprovechamiento global de referencia de 0,10 m²/m² hasta 0,25 m²/m² inclusive, de acuerdo con el ámbito grafiado en los planos de ordenación.

Artículo 269.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Baja Densidad (RBD)

En el suelo urbanizable sin sectorizar Residencial de Baja Densidad (RBD), una vez aprobada la delimitación del sector, serán de aplicación las normas del presente PGMO relativas al suelo urbanizable sectorizado.

1. Los planes parciales y especiales en esta clase de suelo deberán incluir una memoria ambiental, al objeto de que el Ayuntamiento pueda controlar los aspectos ambientales

2. La memoria ambiental deberá determinar las áreas de mayor valor ambiental que deben preservarse del proceso urbanizador en base a los siguientes criterios

Existencia de Hábitat definidos por la Directiva Hábitat

Colindancia con LIC

Existencia de Lugares de Interés Geológico o árboles monumentales

Superficie cubierta por masa forestal o matorral bien conservado.

Enclaves de relieve destacado

Espacios de singular valor faunístico.

3. El suelo a urbanizar deberá ser el de menor valor ambiental, sin perjuicio de que la totalidad de la superficie compute a efectos de aprovechamiento global de referencia, y en todo caso serán objeto de cesión obligatoria como dotación local las masas arbóreas forestales y los hábitat de interés. Dicha cesión, no presupone su cómputo como dotación a los efectos del cumplimiento del art.106 del TRLSRM.

Artículo 270.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Mínima Densidad-Zona 1(RMD-1)

En el suelo urbanizable sin sectorizar Residencial de Mínima Densidad Zona 1 (RMD-1), una vez aprobada la delimitación del sector, serán de aplicación las normas del presente PGMO relativas al suelo urbanizable sectorizado.

1. Los planes parciales y especiales en esta clase de suelo deberán incluir una memoria ambiental, al objeto de que el Ayuntamiento pueda controlar los aspectos ambientales

2. La memoria ambiental deberá determinar las áreas de mayor valor ambiental que deben preservarse del proceso urbanizador en base a los siguientes criterios

Existencia de Hábitat definidos por la Directiva Hábitat

Colindancia con LIC

Existencia de Lugares de Interés Geológico o árboles monumentales

Superficie cubierta por masa forestal o matorral bien conservado.

Enclaves de relieve destacado

Espacios de singular valor faunístico.

El suelo a urbanizar deberá ser el de menor valor ambiental, sin perjuicio de que la totalidad de la superficie compute a efectos de aprovechamiento global de referencia, y en todo caso serán objeto de cesión obligatoria como dotación local las masas arbóreas forestales y los hábitat de interés. Dicha cesión, no presupone su cómputo como dotación a los efectos del cumplimiento del art.106 del TRLSRM.

Artículo 271.- Desarrollo integrado del suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Mínima Densidad-Zona 2(RMD-2)

En el suelo urbanizable sin sectorizar Residencial de Mínima Densidad – Zona 2 (RMD), una vez aprobada la delimitación del sector, serán de aplicación las normas del presente PGM relatadas al suelo urbanizable sectorizado, con las siguientes modificaciones:

1. La superficie mínima del sector será de 20 Ha.
2. Los planes parciales y especiales en esta clase de suelo deberán incluir una memoria ambiental, al objeto de que el Ayuntamiento pueda controlar los aspectos ambientales.
3. La memoria ambiental deberá determinar las áreas de mayor valor ambiental que deben preservarse del proceso urbanizador en base a los siguientes criterios.
 - Existencia de Hábitat definidos por la Directiva Hábitat.
 - Colindancia con LIC.
 - Existencia de Lugares de Interés Geológico o árboles monumentales.
 - Superficie cubierta por masa forestal o matorral bien conservado.
 - Enclaves de relieve destacado.
 - Espacios de singular valor faunístico.
 - El suelo a urbanizar deberá ser el de menor valor ambiental, sin perjuicio de que la totalidad de la superficie compute a efectos de aprovechamiento global de referencia, y en todo caso serán objeto de cesión obligatoria como dotación local las masas arbóreas forestales y los hábitat de interés. Dicha cesión, no presupone su cómputo como dotación a los efectos del cumplimiento del art.106 del TRLSRM.

Sección Segunda:

Régimen Transitorio Suelo Urbanizable Sin Sectorizar Residencial Baja Densidad (RBD) y Suelo Urbanizable Sin Sectorizar Residencial Mínima Densidad Zona 1(RMD-1)

Artículo 272.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Baja Densidad (RBD) y Suelo Urbanizable sin Sectorizar Residencial Mínima Densidad - Zona 1 (RMD-1)

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sin sectorizar RBD y RMD-1 podrán realizarse obras o instalaciones de carácter provisional previstas en esta Ley y, la declaración de impacto ambiental cuando fuere necesaria, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse directamente o mediante Planes Especiales, quedando el resto de los usos y construcciones sujetos al régimen de edificación de este artículo, con las condiciones señaladas en los artículos siguientes.

2. Se respetarán las incompatibilidades de uso y las condiciones específicas señaladas por el Plan General para

cada una de las zonas establecidas, así como las normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal y con las limitaciones establecidas en la presente Ley, las siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.
- b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.
- c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.
- d) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.
- b) Establecimientos turísticos.
- c) Establecimientos comerciales.
- d) Actividades industriales y productivas.
- e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

5. Este régimen transitorio quedará suspendido por el Ayuntamiento o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, en las áreas en las que, individualmente consideradas, sea posible la delimitación de un sector en el que se hubiere ocupado un 30% de la superficie.

Artículo 273.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.

1. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, tales como invernaderos, viveros, almacenes de aperos o de productos agrarios, deberán tener carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardarán proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación. En todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Retranqueo mínimo a linderos 10 metros.
- b) Retranqueo mínimo de 15 m a la arista exterior de la calzada mas próxima de caminos o vías de acceso, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

c) Retranqueo mínimo para los embalses de agua de 20 metros a los linderos.

d) En cualquier caso, cumplirán con la normativa medioambiental vigente.

2. Las explotaciones ganaderas, además, respetarán las distancias mínimas y otras condiciones que imponga la normativa aplicable en función de su carácter molesto o de su riesgo sanitario o medioambiental. En todo caso, y sin perjuicio de la normativa aplicable sobre distancias, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las explotaciones ganaderas, con excepción de las explotaciones porcinas, no podrán instalarse:

□ A menos de 1.000 metros del suelo urbano del núcleo de Puerto Lumbreras.

□ A menos de 500 metros del suelo urbanizable sectorizado.

□ A menos de 500 metros del suelo urbano industrial.

□ A menos de 500 metros del casco urbano de los núcleos rurales.

b) Ocupación máxima de parcela de las construcciones será del 15% de su superficie.

c) Parcela mínima: superficie superior a 5.000 metros cuadrados

d) Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m². La edificabilidad establecida será incompatible con cualquier otro uso en la parcela, excepto el residencial cuando sea de uso exclusivo para el mantenimiento y entretenimiento de la actividad ganadera. En todo caso, uniendo el uso residencial al ganadero, la edificabilidad máxima será del 0,15 m²/m².

e) Retranqueo mínimo a linderos de parcela de 10 metros.

f) Retranqueo de 15 metros a la arista exterior de la calzada de caminos o vías de acceso más próximas, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

g) Condiciones medioambientales: Deberán someterse al proceso previo de evaluación o calificación ambiental con arreglo a lo establecido por la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia. Haciendo especial énfasis en la adecuada gestión de los residuos (tóxicos y peligrosos, purines, estiércol, etc.)

3. Normas particulares de las instalaciones porcinas.

a) Distancias: Las nuevas explotaciones, cualquiera que sea el grupo de clasificación a que pertenezcan, no podrán instalarse:

□ A menos de 1.500 metros del suelo urbano núcleo de Puerto Lumbreras.

□ A menos de 1.000 metros del suelo urbanizable sectorizado.

□ A menos de 1.000 metros del suelo urbano industrial.

□ A menos de 1.000 metros del casco urbano de los núcleos rurales.

b) Ocupación máxima de parcela de las construcciones será del 15% de su superficie. El límite de ocupación de las zonas despobladas se amplía a la totalidad de la superficie de la parcela en el caso de tratarse de explotaciones porcinas en régimen extensivo (al aire libre).

c) Parcela mínima: superficie superior a 5.000 metros cuadrados

d) Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m². La edificabilidad establecida será incompatible con cualquier otro uso en la parcela, excepto el residencial cuando sea de uso exclusivo para el mantenimiento y entretenimiento de la actividad ganadera. En todo caso, uniendo el uso residencial al ganadero, la edificabilidad máxima será del 0,15 m²/m². No entendiéndose como edificaciones las balsas o lagunas destinadas al almacenamiento y tratamiento de los purines, parques descubiertos y lazaretos.

e) Retranqueo mínimo a linderos de parcela de 10 metros.

f) Retranqueo de 15 metros a la arista exterior de la calzada mas próxima de caminos o vías de acceso, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

g) Condiciones medio ambientales: Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos, así como obtener la evaluación o calificación ambiental con arreglo a lo establecido por la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

4. Las construcciones e instalaciones relacionadas con explotaciones mineras, canteras, extracción y trituración de áridos podrán ser admitidas siempre que la finca correspondiente tenga la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

Artículo 274.- Condiciones particulares de las Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos

Las obras e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos, deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa.

Artículo 275.- Condiciones particulares de las áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía, y se integrarán, en su caso, en las áreas de servicio definidas a tal fin por el planeamiento general o especial, o por su planificación sectorial.

Tales construcciones son:

a) Las instalaciones vinculadas a los centros operativos de conservación y explotación de la carretera.

b) Construcciones o instalaciones necesarias en el área de descanso, estacionamiento, servicios médicos de urgencia, pesaje, parada de autobuses e instalaciones complementarias y afines.

2. No obstante, se permitirá, previo informe del órgano titular de la carretera, la implantación aislada de estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial.

Artículo 276.- Condiciones particulares de la vivienda unifamiliar en suelo urbanizable sin sectorizar

1. Habrán de respetarse los siguientes parámetros edificatorios:

a) Parcela mínima superior a 5.000 metros cuadrados, una vez descontadas las superficies que hayan de cederse de acuerdo con las normas aplicables del presente PGMO.

b) Retranqueo mínimo a linderos de 10 metros.

c) Retranqueo de 15 metros a la arista exterior de la calzada más próxima de caminos o vías de acceso, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

d) Ocupación máxima de la parcela del 6%.

e) Superficie edificada en dos plantas como máximo: bajo más una. El sótano está admitido.

f) Altura máxima 8 metros.

g) Previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción o fracción.

h) Instalaciones complementarias. Se admiten, tales como piscinas, barbacoas, fuentes ornamentales, pistas deportivas, etcétera, siempre que su uso sea privado y complementario del uso residencial. Todas las construcciones deben guardar la distancia mínima a linderos y fachada de los apartados anteriores.

2. A los propietarios les alcanzarán los siguientes deberes:

a) Cesión gratuita de una franja de terreno confrontante con su propiedad de tal modo que el lindero resultante de la cesión quede a 5 m del eje del camino. En el momento de la tramitación de la concesión de la licencia se establecerán las condiciones de las cesiones gratuitas para el ensanchamiento y mejora viaria, así como, el tratamiento de los espacios cedidos. Sin el cumplimiento efectivo de las cesiones señaladas no podrá concederse licencia. Tampoco se concederá sin haber garantizado el coste del tratamiento de los espacios cedidos. La parcela neta, descontadas las cesiones a realizar, deben tener más de 5.000 m² de superficie.

b) Costear la implantación de los siguientes servicios requeridos para la edificación: acceso rodado y

asfaltado del mismo en la confrontación de la parcela; abastecimiento de agua potable; evacuación de aguas residuales mediante red de alcantarillado o fosa séptica que cumpla los requerimientos funcionales y medioambientales exigidos por los servicios técnicos municipales, de acuerdo a las normas aplicables; suministro de energía eléctrica por cualquier medio que, a juicio de los servicios técnicos municipales, cumpla las normas para la habitabilidad de la vivienda; alumbrado público en la vía pública de la fachada de la parcela; acera en la vía pública de la fachada de la parcela y tratamiento de jardinería de este espacio de acuerdo a las indicaciones que señalen los servicios técnicos municipales. La ampliación y consolidación del acceso rodado a lo largo de toda la fachada de la parcela, así como su pavimentado, el alumbrado público, la construcción de la acera y de las zonas verdes podrá ser sustituida, de forma total o parcial, por acuerdo del órgano competente para la concesión de la licencia de obras, por el pago de un canon de urbanización. El importe de dicho canon será aprobado por el pleno del Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales acreditativo del coste de la ejecución de las obras reseñadas.

c) Realizar la aportación económica precisa para financiar la obtención de suelo destinado a dotaciones a razón de 25 m² por cada 100 m² de edificación computable máxima teórica permitida. Dicha aportación será acordada por el Pleno municipal para cada metro cuadrado y deberá realizarse siempre en metálico, previo informe de los servicios técnicos municipales acreditativo del coste medio de referencia de obtención del suelo destinado a dotaciones.

3. La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada al entorno, quedando prohibidas en todo caso las viviendas colectivas o plurifamiliares. Además, se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación, por colindancia a bienes de dominio público.

4. La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso, en el momento de solicitar la licencia de obras, de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico y, en concreto, la implantación de nuevos servicios o la mejora de los existentes con las garantías económicas que se establecen en el artículo 162.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio. Esta garantía habrá de ser constituida por los interesados en el plazo de un mes desde la fecha en que sean aprobados los correspondientes proyectos de obras de urbanización. Caso de no depositarse dicha garantía, el Ayuntamiento podrá exigir el pago de un canon de urbanización anticipado a la ejecución de las obras. A los propietarios que no paguen dicho canon en los plazos que al efecto se determinen, se les exigirá el mismo por la vía de apremio.

Sección Tercera: Régimen Transitorio Suelo Urbanizable Sin Sectorizar Residencial de Mínima Densidad Zona 2 (RMD-2)

Artículo 277.- Régimen transitorio de edificación y uso en suelo urbanizable sin sectorizar Residencial Mínima Densidad Zona 2 (RMD-2)

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sin sectorizar RMD-2 podrán realizarse obras o instalaciones de carácter provisional previstas en esta Ley, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse directamente o mediante Planes Especiales, quedando el resto de los usos y construcciones sujetos al régimen de edificación de este capítulo.

2. Se respetarán las incompatibilidades de uso y las condiciones específicas señaladas por el Plan General para cada una de las zonas establecidas, así como las normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal y con las limitaciones establecidas en la presente Ley, las siguientes construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.

b) Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

d) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.

b) Establecimientos turísticos.

5. Este régimen transitorio quedará suspendido por el Ayuntamiento o por el consejero competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, en las áreas en las que, individualmente consideradas, no fuere posible la delimitación de sectores en los que se hubiere construido menos del 50% del aprovechamiento de referencia.

Artículo 278.- Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario

1. Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, tales como invernaderos, viveros, almacenes

de aperos o de productos agrarios, deberán tener carácter aislado y adecuado al ambiente donde se ubiquen y guardarán proporción con la superficie y naturaleza agraria de la explotación. En todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: 10 Ha.

b) Edificabilidad máxima de la parcela: 0,005 m²/m², con una superficie máxima construida de 2.500 m².

c) Altura máxima 7 m.

d) Retranqueo mínimo a linderos 50 metros.

e) Retranqueo mínimo de 50 m a la arista exterior de la calzada más próxima de caminos rurales y carreteras, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

2. Las explotaciones ganaderas, además, respetarán las distancias mínimas y otras condiciones que imponga la normativa aplicable en función de su carácter molesto o de su riesgo sanitario o medioambiental. En todo caso, y sin perjuicio de la normativa aplicable sobre distancias, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las explotaciones ganaderas, con excepción de las explotaciones porcinas, no podrán instalarse a menos de 1.000 metros del suelo urbano, en cualquiera de sus categorías, o urbanizable sectorizado. Las explotaciones porcinas no podrán instalarse a menos de 1.500 metros del suelo urbano, en cualquiera de sus categorías, o urbanizable sectorizado.

b) Parcela mínima: 10 Ha.

c) Edificabilidad máxima: 0,005 m²/m². La edificabilidad establecida no se consumirá con el uso residencial, al que habrá de aplicarse las normas del régimen transitorio de la vivienda unifamiliar aislada.

d) Retranqueo mínimo a linderos de parcela de 100 metros.

e) Retranqueo mínimo de 50 metros a la arista exterior de la calzada más próxima de los caminos, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

f) Retranqueo mínimo de 200 metros a carreteras.

g) Condiciones medioambientales: Deberán someterse al proceso previo de evaluación o calificación ambiental con arreglo a lo establecido por la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia. Con especial énfasis en la adecuada gestión de los residuos (tóxicos y peligrosos, estiércol, etc.)

3. Las construcciones e instalaciones relacionadas con explotaciones mineras, canteras, extracción y trituración de áridos podrán ser admitidas siempre que la finca correspondiente tenga la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa. En todo caso, la evaluación de impacto ambiental deberá ser favorable.

Artículo 279.- Condiciones particulares de las Instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos

Las obras e instalaciones necesarias para el establecimiento, funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos, deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por su propia normativa. Habrán de estar integradas en el entorno, de forma que se minimice su posible impacto ambiental.

1. b) Retranqueo mínimo de 15 metros al arista exterior del camino, definida de acuerdo con lo señalado en el apartado 1, del art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. f) Retranqueo de 15 m. al arista exterior de los caminos o vías de acceso, definida en la forma que se señala en el apartado 1, del art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. f) Retranqueo de 15 metros al arista exterior de los caminos o vías de acceso, definidas en la forma señalada en el apartado 1, del art. 10 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 280.- Condiciones particulares de las áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, estarán sujetas a las condiciones y procedimiento de la legislación que resulte de aplicación en función de la titularidad de la vía, y se integrarán, en su caso, en las áreas de servicio definidas a tal fin por el planeamiento general o especial, o por su planificación sectorial.

Tales construcciones son:

a) Las instalaciones vinculadas a los centros operativos de conservación y explotación de la carretera.

b) Construcciones o instalaciones necesarias en el área de descanso, estacionamiento, servicios médicos de urgencia, pesaje, parada de autobuses e instalaciones complementarias y afines.

2. No obstante, se permitirá, previo informe del órgano titular de la carretera, la implantación aislada de estaciones de suministro de carburante y servicios complementarios, que deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y cumplir las características exigidas por su propia legislación sectorial.

3. Habrá de someterse la instalación a evaluación de impacto ambiental, que deberá ser favorable.

Artículo 281.- Condiciones particulares de la vivienda unifamiliar en suelo urbanizable sin sectorizar mínima densidad zona 2.

1. Habrán de respetarse los siguientes parámetros edificatorios:

a) Parcela mínima de 5 Ha una vez descontadas las superficies que hayan de cederse de acuerdo con las normas aplicables del presente PGMO.

b) Retranqueo mínimo a linderos de 20 metros.

c) Retranqueo de 25 metros a la arista exterior de la calzada mas próxima de caminos y carreteras, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

d) Ocupación máxima de la parcela del 0,6%.

e) Superficie edificada en dos plantas como máximo: bajo más una. El sótano está admitido.

f) Altura máxima 8 metros.

g) Previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de construcción o fracción.

h) Instalaciones complementarias. Se admiten, tales como piscinas, barbacoas, fuentes ornamentales, pistas deportivas, etcétera, siempre que su uso sea privado y complementario del uso residencial. Todas las construcciones deben guardar la distancia mínima a linderos y fachada del apartado

2. A los propietarios les alcanzarán los siguientes deberes:

a) Cesión gratuita de una franja de terreno confrontante con su propiedad de tal modo que el lindero resultante de la cesión quede a 5 m del eje del camino. En el momento de la tramitación de la concesión de la licencia se establecerán las condiciones de las cesiones gratuitas para el ensanchamiento y mejora viaria, así como, el tratamiento de los espacios cedidos. Sin el cumplimiento efectivo de las cesiones señaladas no podrá concederse licencia. Tampoco se concederá sin haber garantizado el coste del tratamiento de los espacios cedidos. La parcela neta, descontadas las cesiones a realizar, deben tener más de 50.000 m² de superficie.

b) Costear la implantación de servicios requeridos para la edificación siguientes: acceso rodado y asfaltado del mismo en la confrontación de la parcela; abastecimiento de agua potable; evacuación de aguas residuales mediante red de alcantarillado o fosa séptica que cumpla los requerimientos funcionales y medioambientales exigidos por los servicios técnicos municipales, de acuerdo a las normas aplicables; suministro de energía eléctrica por cualquier medio que, a juicio de los servicios técnicos municipales, cumpla las normas para la habitabilidad de la vivienda; alumbrado público en la vía pública de la fachada de la parcela; acera en la vía pública de la fachada de la parcela y tratamiento de jardinería de este espacio de acuerdo a las indicaciones que señalen los servicios técnicos municipales. La ampliación y consolidación del acceso rodado a lo largo de toda la fachada de la parcela, así como su pavimentado, el alumbrado público, la construcción de la acera y de las zonas verdes podrá ser sustituida, de forma total o parcial, por acuerdo del órgano competente para la concesión de la licencia de obras, por el pago de un canon de urbanización. El importe de dicho canon será aprobado por el pleno del Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales acreditativo del coste de la ejecución de las obras reseñadas.

c) Realizar la aportación económica precisa para financiar la obtención de suelo destinado a dotaciones a razón de 25 m² por cada 100 m² de edificación computable máxima teórica permitida. Dicha aportación será acordada por el Pleno municipal para cada metro cuadrado y deberá realizarse siempre en metálico, previo informe de los servicios técnicos municipales acreditativo del coste medio de referencia de obtención del suelo destinado a dotaciones.

d) Ejecutar, mantener y conservar un área de mejora medioambiental en la parcela a edificar, cuya superficie será, como mínimo, el 50% del total de la parcela. En esta área se realizarán las operaciones medioambientales y plantarán las especies vegetales que se determine en el condicionado de la licencia de obras, previa presentación por el interesado de un informe medio ambiental sobre la actuación a realizar.

3. La construcción tendrá carácter aislado y tipología arquitectónica adecuada al entorno, quedando prohibidas en todo caso las viviendas colectivas o plurifamiliares. Además, se ubicará minimizando su impacto ambiental, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las legislaciones sectoriales que fueran de aplicación, por colindancia a bienes de dominio público.

4. La propiedad acometerá a su cargo las infraestructuras precisas para la habitabilidad de la vivienda, debiendo asumir el compromiso, en el momento de solicitar la licencia de obras, de contribuir a las cargas que conlleve el desarrollo urbanístico y, en concreto, la implantación de nuevos servicios o la mejora de los existente con las garantías económicas que se establecen en el artículo 162.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio. Esta garantía habrá de ser constituida por los interesados en el plazo de un mes desde la fecha en que sean aprobados los correspondientes proyectos de obras de urbanización. Caso de no depositarse dicha garantía, el Ayuntamiento podrá exigir el pago de un canon de urbanización anticipado a la ejecución de las obras. A los propietarios que no paguen dicho canon en los plazos que al efecto se determinen, se les exigirá el mismo por la vía de apremio.

5. El proyecto deberá obtener la Calificación Ambiental favorable, previamente a la concesión de la licencia de obras.

Sección Cuarta:

Autorizaciones excepcionales

Artículo 282.- Condiciones comunes de los usos autorizables excepcionalmente en suelo urbanizable sin sectorizar

1. Las construcciones e instalaciones deberán tener la superficie adecuada a sus requerimientos funcionales y las características exigidas por la legislación sectorial correspondiente.

2. La construcción tendrá carácter aislado y se ubicará minimizando su impacto paisajístico, con observancia de las distancias señaladas en el planeamiento o en las

legislaciones sectoriales que fueran de aplicación por colindancia a bienes de dominio público.

3. La propiedad llevará a efecto satisfactoriamente la ordenación interior de la parcela, previendo los aparcamientos necesarios y el tratamiento del resto de la parcela con arbolado, cultivos o jardinería y asumirá el compromiso de contribuir a las cargas que conlleve el futuro desarrollo urbanístico, con las garantías económicas que se fijan en el artículo 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio, salvo las que sean de titularidad pública o estén declaradas de utilidad pública por su carácter no lucrativo.

4. Cuando las actuaciones, por su carácter extensivo o complejidad, requieran una ordenación integral, se señalará expresamente en la autorización la necesidad de formular un Plan Especial, tramitado conforme al procedimiento abreviado señalado en el artículo 141 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

5. En todo caso deberá justificarse la adecuación de las construcciones e instalaciones a la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 283.- Procedimiento de autorización excepcional

Para la autorización por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de los usos, y construcciones excepcionales, previstos en este título, se seguirá el siguiente procedimiento:

1º. La solicitud se presentará en el Ayuntamiento, acompañada de la documentación necesaria para justificar el cumplimiento de los requisitos fijados para cada caso.

2º. El Ayuntamiento la someterá a exposición pública como mínimo durante veinte días en el Boletín Oficial de la Región, finalizada la cual remitirá el expediente completo, debidamente informado por la Corporación, a la Comunidad Autónoma, que recabará los informes preceptivos. Transcurridos cuatro meses desde la presentación de la solicitud sin que haya sido notificada resolución expresa, se entenderá desestimada.

CAPÍTULO VI:

Suelo No Urbanizable

Sección Primera:

Normas Generales

Artículo 284.- Ámbito y Régimen Jurídico

El ámbito del suelo no urbanizable es el grafiado en los planos del PGMO con los tipos y categorías que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 285.- Categorías de suelo no urbanizable

En el suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías:

1. Suelo no urbanizable de protección específica (NUPE). Constituyen el suelo no urbanizable de protección específica los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Se ha incluido como suelo no urbanizable con protección específica:

- Lugares de Interés Comunitario (L.I.C.).
- Ramblas.
- Vías pecuarias.
- Yacimientos arqueológicos.
- Montes Públicos

En ausencia de determinaciones de actuación específicas para estos ámbitos serán de aplicación las asignadas para el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, con grado de protección MUY ALTA, mediante la aplicación de la Ordenanza «A», con excepción de las Ramblas y Vías Pecuarias a los que se aplicará las Ordenanzas «C» y «D», respectivamente. Y en caso de que existieran, las más restrictivas y supongan mayor protección del territorio.

2. Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento (NUPP). Terrenos que el Plan General justificadamente así clasifique por sus propios valores de carácter ambiental, agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos. Se han establecido los siguientes grados de protección para estos suelos, en función de su valor ambiental:

a) NUPP 1. Protección muy alta. Son zonas poco extensas de elevado valor ambiental, algunas aisladas y otras anejas a los L.I.C., con gran interés botánico, faunístico, paisajístico y geológico. Destaca la presencia de vegetación azonal freatófita – halófito, rupícola y gipsícola, además de un importante núcleo de acebuches.

Se caracterizan por el aceptable grado de conservación en que se encuentran y por la necesidad de garantizar su protección.

b) NUPP 2. Protección alta. Este suelo contiene importantes valores ambientales, a pesar del notable grado de antropización que presenta.

Destaca la presencia de numerosos núcleos aislados de encinas.

c) El resto, a modo de mosaico, está ocupado por zonas de cultivos de secano y zonas cubiertas de matorral, con importante presencia de algunas especies protegidas

(efedras y espinos); pudiéndose diferenciar también una amplia zona dominada por esparto.

Es una zona de ordenación donde la conservación y mejora de los valores naturales es compatible con un cierto grado de aprovechamientos agropecuarios primarios.

3. Suelo No Urbanizable Inadecuado (NUI): constituyen suelos que carecen de valores especiales a proteger y que han sido considerados dentro de esta categoría por entender el PGMO que los mismos deben así clasificarse por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del municipio de Puerto Lumbreras, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el PGMO.

Artículo 286.- Zonas de ordenación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento

En suelo no urbanizable protegido por el planeamiento se han delimitado las siguientes zonas de ordenación, en función de su valor ambiental.

1. Zonas de Protección Muy Alta (NUPP 1).

Incluyen Las Peñas de Béjar, La Sierra de la Umbría-Islica, La Microreserva Ambiental Rambla de Cañete y algunas zonas anejas al L.I.C. Sierra de Enmedio.

2. Zonas de Protección Alta (NUPP 2).

Extensa zona al suroeste del casco urbano de Puerto Lumbreras, situada entre el L.I.C. Cabezo de la Jara y la carretera del mismo nombre.

3. Ramblas.

Incluyen los cauces de las principales ramblas que recorren el término municipal de Puerto Lumbreras.

4. Vías Pecuarias.

Incluyen todas las vías pecuarias con sus lugares asociados catalogadas en este término municipal.

Artículo 287.- Zonas de ordenación en suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano

En suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano se ha delimitado una única zona de ordenación, en función de su valor ambiental. Dicha zona comprende los terrenos situados entre el Suelo No Urbanizable de Grado 2 situado en el entorno del Cabezo de la Jara y el Suelo Urbanizable Sin Sectorizar Residencial de Mínima Densidad de la Pedanía de Puerto Adentro.

Artículo 288.- Régimen de usos del suelo y edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado para el desarrollo urbano

Se podrán autorizar los usos y el régimen de edificación permitidos por el PGMO para cada una de las zonas de ordenación definidas.

Podrán autorizarse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, que no sean incompatibles con la protección establecida, siempre que se justifique su necesidad y se acredite su carácter temporal, con las condiciones establecidas en el art. 93 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio.

Artículo 289.- Carácter de las limitaciones de los usos del suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado para el desarrollo urbano

1. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en cada zona de ordenación lo son en razón de la protección y fomento de los usos propios de cada categoría de suelo o de los que están asociados al mismo.

2. De igual forma los usos permitidos en cada categoría de suelo lo son en función del mantenimiento y mejora de los valores ambientales y culturales de cada una de ellas. Debiendo en cualquier caso adoptar las medidas que fueran precisas para la protección del medio ambiente, garantizando si fuera necesario, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

3. La regulación de cualquiera de estas actividades estará sujeta a la normativa estatal, regional o local, de carácter general o específico.

Artículo 290.- Clase de usos

1. Usos característicos.

Son los que pueden implantarse, previa obtención de las autorizaciones exigidas (licencia municipal, autorización regional, etc.), por ser los propios del suelo donde han de ejercerse Contribuyendo a la conservación y mejora de sus valores característicos. Se hace necesario una adecuada planificación previamente a su implantación, para garantizar su idoneidad.

2. Usos compatibles

Son los que se pueden implantar, previa obtención de las autorizaciones exigidas (licencia municipal, autorización regional, etc.) por ser compatibles con la conservación de sus valores característicos, siempre que se desarrollen de manera controlada. Para garantizar su idoneidad es necesaria una adecuada planificación previa a su implantación.

3. Usos prohibidos.

Son los que no pueden implantarse en esa clase de suelo por ser incompatible con la conservación de los valores naturales.

Artículo 291.- Usos permitidos en el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado para el desarrollo urbano

Sin perjuicio del contenido concreto de la Ordenanza que le sea de aplicación, los usos permitidos en el suelo no urbanizables protegido por el planeamiento e inadecuado para el desarrollo urbano, son:

Usos característicos:

1. Conservación de la naturaleza. Actividad encaminada a conservar las condiciones medioambientales actuales, siendo compatibles trabajos de mantenimiento y cuidados. Incluido la actividad agrícola tradicional, en terrenos idóneos para ello.

2. Restauración ambiental. Contempla la plantación o siembra de especies adecuadas, principalmente autóctonas, arbóreas o arbustivas. Así como todas aquellas ac-

ciones destinadas a la restauración ecológica y paisajística del medio, con la finalidad de acercarlo a las condiciones idóneas (diversificación de la estructura vegetal, etc.). En el caso de repoblaciones en suelos con presencia de yesos, éstas se realizarán exclusivamente con especies propias de estos sustratos.

Sólo se permitirán aquellos métodos de preparación del terreno que no modifiquen de forma notable su morfología y la estructura del suelo, dando prioridad a los que impliquen una menor movilización de tierra y produzcan una menor alteración en la vegetación existente.

3. Usos de investigación, científicos y educativos. Una de las herramientas para conseguir la conservación y mejora de las zonas con elevado potencial ambiental es la educación ambiental de los ciudadanos, por lo que esta redundará en un beneficio si se hace ordenadamente. De igual forma, estos espacios deben ser utilizados con fines científicos y de investigación, en el marco de obtener resultados que ayuden a su conservación; fundamental en áreas con el potencial erosivo y riesgo de desertificación tan elevado como en el caso que nos ocupa.

4. Actividades de esparcimiento al aire libre, de escaso impacto. Se incluyen actividades que gestionadas adecuadamente no ocasionan impactos significativos en la naturaleza (observación de la naturaleza, senderismo, cicloturismo por las vías de comunicación, escalada, etc.) y no conllevan construcción de infraestructura alguna. Se hace necesaria una planificación adecuada del desarrollo de estas actividades para reservar las zonas que no deban ser expuestas a cualquiera de ellas.

5. Agricultura. Incluye todas las prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos de secano, característicos de estas zonas con grandes déficit edáficos e hídricos. Con pequeñas zonas de cultivos de regadío asociados a las balsas de riego diseminadas por todo el término municipal (pequeñas huertas asociadas a los cortijos). Ocasionalmente se permitirá el suplemento hídrico utilizando métodos de máximo ahorro de agua (riego por goteo, etc.), junto con las infraestructuras relacionadas con esta actividad como pueden ser la captación de agua subterránea o superficial, construcción de embalses. Las captaciones de agua superficial estarán reguladas mediante la concesión de licencia urbanística, para que se lleven a cabo de forma que no se menoscaben los valores ambientales de la zona afectada, sin alterar el discurrir superficial de los cursos de agua. Los movimientos de tierra están sujetos a licencia urbanística. La actividad agraria respetará las pedrizas y los setos vegetales (arbóreos o arbustivos) situados en los márgenes o en el interior de los terrenos de cultivo.

6. Ganadería extensiva tradicional. Típica de estas zonas de media montaña, donde la densidad de cabezas en relación a la superficie de la parcela es baja, contribuyendo a la preservación de la biodiversidad y al desarrollo sostenible. Las especies empleadas son el ovino y el caprino, permitiéndose en algunos casos el pastoreo. Se autorizan las instalaciones y construcciones relacionadas con esta actividad. Restringiéndose la posible instalación

de vallados a la exclusiva finalidad de acoger (guarda y alimentación) el número de cabezas de la explotación. Se fija la capacidad máxima en 12 cabezas de reproducción /Ha. de parcela o 20 cabezas de cría-cebo /Ha. de parcela. Habrán de respetarse las distancias mínimas establecidas para estos usos en el suelo urbanizable sin sectorizar. Para la autorización de puesta en marcha de la actividad será necesaria la plantación previa de una barrera vegetal rodeando las instalaciones totalmente, de forma que queden ocultas en el mayor grado posible (doble fila de plantas - árboles alternos, que alcancen como mínimo una altura de 4 m. durante su desarrollo), permitiendo su adecuado desarrollo y utilizando especies idóneas en cada caso (altura, adaptación condiciones ambientales, a ser posible autóctonas, etc.). El deficiente mantenimiento y desarrollo de la citada barrera vegetal puede ser causa de una orden de clausura de la actividad ganadera.

7. Aprovechamientos forestales. Incluye todas las actividades relacionadas con el cuidado y explotación de los recursos forestales. Pueden darse actividades de mantenimiento y mejora (clareos, limpieza, etc.) o actividades de aprovechamiento (talas controladas, recogida de frutos, recogida de plantas aromáticas, etc.). La recogida de plantas aromáticas, medicinales o culinarias, cuyo aprovechamiento esté permitido, se realizará mediante siega o poda, salvo recomendación expresa de la Consejería de Medio Ambiente.

8. Aprovechamientos cinegéticos. Incluye todas las modalidades cinegéticas permitidas por la legislación vigente (Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial y disposiciones que la desarrollan). Los cotos con terrenos incluidos (todo o en parte) en zonas donde se indique el control y restricción de estos aprovechamientos, tendrán la obligación de elaborar Planes de ordenación cinegética, para hacerlos compatibles con la conservación de los valores naturales. Estos Planes ubicarán preferentemente las zonas de reserva en los lugares de mayor valor ambiental, con mayor peso específico de los valores faunísticos.

Se prohíbe la introducción o suelta de especies, subespecies o variedades exóticas con fines cinegéticos. Para el reforzamiento de las poblaciones de especies cinegéticas se utilizarán poblaciones genéticamente similares, bajo control veterinario, y con autorización de la Consejería con competencia en medio ambiente.

9. Mantenimiento y construcción de la red viaria. Incluye las actividades de mantenimiento de la red viaria actual, tanto caminos como carreteras; y la construcción de nuevas vías en las zonas donde así se contemple. No estando permitido el asfaltado de nuevos tramos. La construcción de las nuevas vías estará sometida al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental o Calificación ambiental, según corresponda.

10. Infraestructuras. Incluye las instalaciones relacionadas con las infraestructuras eléctricas, telefónicas, de abastecimiento y saneamiento. La instalación se realizará en los lugares permitidos por este PGMO y de forma que

su impacto ambiental sea menos significativo, por lo cual estarán sometidas, en su caso, al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

11. Circulación de vehículos. Se considera la circulación de vehículos (automóviles o bicicletas) por la red viaria actual. En general, se prohíbe la circulación de vehículos a motor fuera de las vías de circulación existentes, con excepción de la maquinaria agrícola. Sólo en casos excepcionales se permitirá la circulación por fuera de la red viaria (actividades deportivas), en los lugares y forma determinados por un estudio previo de su incidencia ambiental, en las zonas que el PGMO lo permita.

12. Actividades tradicionales. Se incluyen las actividades que se han venido desarrollando de forma sostenible con la conservación del medio ambiente, como es el caso de la apicultura, cultivos de regadío asociados a pequeñas balsas asociadas a los cortijos existentes, etc. El aprovechamiento apícola se llevará a cabo de forma que no represente ningún riesgo para las personas, estableciéndose una distancia mínima para su ubicación de 100 m. a las vías de comunicación o al límite de la parcela.

Usos compatibles, sujetos a autorización de uso excepcional como interés público:

1. Usos turísticos, deportivos o zonas de acampada. Estos usos estarán vinculados a las construcciones existentes, situándose en sus inmediaciones. Los usos turísticos se limitarán al turismo rural y tendrán la limitación de plazas impuestas por la superficie máxima edificable permitida en cada caso. Podrán llevar asociadas instalaciones deportivas de escaso impacto (pista polideportiva, piscina, etc.), con la extensión adecuada al número de personas que puede acoger la edificación residencial.

Las zonas de acampada contarán con todas las exigencias que para este tipo de instalaciones marque la legislación vigente. La distancia mínima entre dos zonas de acampada será de 2.000 m.

Para el desarrollo de estas actividades, con las edificaciones e infraestructuras necesarias, será necesario que el proyecto se acompañe de un estudio de impacto ambiental que apruebe la idoneidad del mismo.

2. Edificaciones. Se consideran todas las edificaciones, tanto las residenciales como las ligadas a los diferentes usos autorizados (agropecuarios, turísticos, científicos, educativos, etc). Serán de obligado cumplimiento las condiciones especificadas en cada zona de ordenación.

3. Usos provisionales. Con las condiciones y requisitos establecidos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio, y demás normas legales y reglamentarias de aplicación.

Interés público. Son usos que no han sido incluidos como característicos o compatibles pero presentan un reconocido interés público. Se incluyen las instalaciones e infraestructuras relacionadas con el desarrollo de la actividad permitida. Podrán ubicarse en cualquier zona de este tipo de suelo, teniendo prioridad los terrenos con menor

grado de protección. Debiendo justificar las razones por las que se considera de interés público y las razones para la implantación en suelo no urbanizable, así como la idoneidad del emplazamiento elegido.

Se cumplirán las exigencias marcadas por la legislación vigente, tanto general como específica de la actividad que se pretende desarrollar. Y en particular la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, sometiéndose en su caso, al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 292.- Ordenanzas de aplicación al suelo no urbanizable protegido por el planeamiento e inadecuado para el desarrollo urbano

Las ordenanzas de uso y protección para el suelo no urbanizable por protección del planeamiento son:

1. Ordenanza «A» - Protección Muy Alta, de aplicación al suelo clasificado como SNUPP 1.
2. Ordenanza «B» - Protección Alta, de aplicación al suelo clasificado como SNUPP 2.
3. Ordenanza «C» - Ramblas.
4. Ordenanza «D» - Vías Pecuarías.

La ordenanza de uso y protección para el suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano es:

1. Ordenanza «E» - Suelo Inadecuado.

Sección Segunda:

Ordenanza «A». NUPP 1

Artículo 293.- Descripción y delimitación

Afecta a todo el suelo que aparece en el plano de ordenación como SNUPP1 y al NUPE cuando no tenga normativa propia, ello a pesar, de que conforme al TRLSRM, tienen un distinto régimen. Los usos permitidos lo son en función de conseguir la adecuada conservación y mejora de los recursos naturales.

Artículo 294.- Usos Característicos

- Conservación de la naturaleza.
- Restauración ambiental.
- Usos de investigación, científicos y educativos controlados.
- Actividades de esparcimiento al aire libre de escaso impacto.

Artículo 295.- Usos Compatibles

- Mantenimiento de actividades tradicionales compatibles con el medio ambiente.
- Agricultura de secano, sin incremento de la superficie actual.
- Mantenimiento de la ganadería extensiva tradicional en su nivel actual, mientras no existan motivos que indiquen la necesidad de su restricción.
- Aprovechamientos forestales controlados y restringidos a la mejora forestal, hasta que no se creen las condiciones adecuadas para su explotación controlada.

- Aprovechamiento cinegético controlado.
- Mantenimiento de la red viaria actual.
- Infraestructuras. Previa demostración de la imposibilidad de ubicarlas en otras zonas y de su necesidad para la población etc.
- Circulación de vehículos exclusivamente por las vías de comunicación existentes.
- Usos turísticos.
- Interés público.

Artículo 296.- Usos Prohibidos

Todos los demás.

Artículo 297.- Condiciones de edificación y segregación.

a) Se permite la rehabilitación de cortijos, conservando sus rasgos característicos. Podrá ampliarse la superficie sobre la que efectuar la rehabilitación en un 50% respecto de la original. Quedando prohibido incluso la instalación de viviendas portátiles o prefabricadas de cualquier tipo.

b) Se permite la vivienda unifamiliar cuando se acredite fehacientemente la vinculación de la actividad principal del titular a la explotación; a estos efectos, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será de al menos 20 Ha. La ocupación máxima, retranqueos, distancia a linderos y demás condiciones y normas de las restantes edificaciones, serán las establecidas para las mismas en el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar residencial de mínima densidad.

c) El régimen de uso, instalación y construcción de establecimientos turísticos será el siguiente:

1. No podrán ubicarse nuevos establecimientos turísticos en suelo clasificado como SNUPE.
2. No podrán instalarse zonas de acampada.
3. Podrán ubicarse en cortijos y viviendas tradicionales ya rehabilitados, o que se rehabiliten. El número máximo de plazas será igual a la parte entera del cociente, resultado de dividir la superficie total construida entre 15 m².
4. Podrán ubicarse en parcelas de terreno que tengan una superficie mínima de 50.000 m². La ocupación máxima de la parcela será del 6% y la superficie máxima construida de 3.000 m². El número máximo de plazas por hectárea será de 60. Las restantes condiciones de edificación serán las establecidas para este tipo de establecimientos en el régimen transitorio del suelo urbanizable sin sectorizar de mínima densidad. El Ayuntamiento podrá exigir la elaboración de un informe ambiental que justifique la instalación y permita controlar su incidencia en el medio ambiente.

5. Cuando la complejidad de la instalación así lo requiera, habrá de elaborarse un Plan Especial de Complejos e Instalaciones Turísticas. El aprovechamiento global de referencia del ámbito, que deberá ser como mínimo de 50.000 m², será de 0,10 m²/m², con un máximo de 60 plazas por hectárea. El régimen de uso, las condiciones

de edificación y los demás requisitos de la actuación se contendrán en el Plan Especial. El Plan deberá someterse al procedimiento de control ambiental legal o reglamentariamente aplicable. En defecto de éste, deberá ir acompañado de un informe ambiental que permita justificar su emplazamiento y las condiciones de uso y edificación.

d) Las fincas resultado de la segregación deben tener una superficie mínima de 10 has.

Sección Tercera:

Ordenanza «B». NUPP 2

Artículo 298.- Descripción y delimitación

Afecta a todo el suelo que aparece en el plano de ordenación como NUPP2. En esta zona los cultivos de secano tradicionales aportan heterogeneidad y diversidad al medio. Siendo compatibles la conservación y mejora ambiental con un cierto grado de aprovechamiento agropecuario tradicional y primario.

Artículo 299.- Usos Característicos

- Conservación de la naturaleza.
- Restauración ambiental.
- Usos de investigación, científicos y educativos controlados.
- Actividades de esparcimiento al aire libre de escaso impacto.
- Mantenimiento de actividades tradicionales compatibles con el medio ambiente.

Artículo 300.- Usos Compatibles

- Agricultura de secano, sin incremento de la superficie actual.
- Ganadería extensiva tradicional asociada a las viviendas existentes.
- Aprovechamientos forestales controlados.
- Aprovechamiento cinegético controlado.
- Usos turísticos, deportivos o zonas de acampada controlada. Compatibles con la conservación del medio ambiente.
- Mantenimiento de la red viaria actual y apertura de nuevos tramos para dar servicio a las posibles construcciones.
- Infraestructuras. Previa demostración de la imposibilidad de ubicarlas en otras zonas y de su necesidad para la población etc.
- Circulación de vehículos exclusivamente por las vías de comunicación existentes.
- Interés público.

Artículo 301.- Usos Prohibidos

Todos los demás.

Artículo 302.- Condiciones de edificación

- a) Parcela mínima: 5 Ha.
- b) Se permitirá la rehabilitación y mejora de las vi-

viendas existentes, teniendo en cuenta las condiciones de edificación diseñadas para esta unidad.

c) La superficie máxima construida para las nuevas viviendas residenciales, que deberán cumplir los requerimientos de la legislación urbanística aplicable, será de 300 m², con altura máxima de 2 plantas. Debiendo instalarse en suelos de uso agrícola.

d) La superficie máxima construida para los almacenes de uso agropecuario, anejos a la vivienda, será de 10 m²/Ha de parcela, con un máximo de 400 m². En una sola planta, con la altura máxima en función de las necesidades que requiera el uso al que vaya a ser destinado.

e) La superficie máxima edificable para las instalaciones ganaderas permitidas en esta unidad será de 30 m²/Ha. De parcela, con un máximo de 1000 m².

f) La rehabilitación o nueva construcción se realizarán con la tipología tradicional en cuanto a materiales, texturas y formas, guardando el máximo respeto con el entorno.

g) En las proximidades de los terrenos con carrascas no se permitirán nuevas edificaciones o instalaciones de cualquier otro tipo. Cuando excepcionalmente la situación lo requiera será preciso un informe ambiental que justifique el emplazamiento.

h) Separación a linderos: Para el uso residencial y almacenes de uso agrícola, el retranqueo mínimo a linderos es de 25 m, 25 m al borde de los caminos y 25 m al borde de carretera.

i) Para las instalaciones ganaderas el retranqueo mínimo a linderos es de 100 m; 50 m a la arista exterior de la calzada mas próxima de los caminos, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

6. Condiciones de segregación de fincas: las fincas resultado de la segregación deben tener una superficie mínima de 5 Ha.

Sección Cuarta:

Ordenanza «C». Ramblas

Artículo 303.- Descripción y delimitación

De aplicación a todos los cauces públicos de ríos y ramblas del término municipal de Puerto Lumbreras. Abarcando una anchura que se corresponde con la zona de policía (100 m a cada lado del cauce). Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de las normas de carácter sectorial que proceda en cada caso.

Artículo 304.- Usos Característicos

- Conservación de la naturaleza.
- Restauración ambiental.
- Usos de investigación, científicos y educativos controlados.
- Actividades de esparcimiento al aire libre de escaso impacto.

Artículo 305.- Usos Compatibles

- Mantenimiento de actividades tradicionales compatibles con el medio ambiente.
- Agricultura actual, sin incrementar la superficie.
- Mantenimiento de la ganadería en el nivel actual y mientras no existan motivos que indiquen la necesidad de su restricción.
- Aprovechamientos forestales controlados y restringidos a la mejora forestal y al control del efecto erosivo de las avenidas
- Mantenimiento de la red viaria actual.
- Infraestructuras. Previa demostración de la imposibilidad de ubicarlas en otras zonas y de su necesidad para la población etc.
- Circulación de vehículos exclusivamente por las vías de comunicación existentes.

Artículo 306.- Usos Prohibidos

Todos los demás. Especialmente aquellos que contribuyan a la desaparición de los cursos de agua superficiales.

Artículo 307.- Condiciones de edificación

- a) Para uso residencial solo se permite la rehabilitación de las viviendas existentes, conservando su volumen y rasgos característicos.
- b) Usos preferentes: No se contemplan, por no ser los cauces de las ramblas zonas adecuadas para cualquier tipo de edificación.
- c) Siempre que no entrañen ningún tipo de riesgo a causa de las avenidas se contemplan los siguientes usos compatibles. En todo caso habrá de realizarse un estudio técnico previo de los riesgos naturales, de acuerdo con lo que al efecto señalen las normas de aplicación, el Ayuntamiento o los organismos administrativos competentes.

Deportivo, esparcimiento y ocio de escaso impacto y de interés social para la población. Ubicadas siempre donde el cauce de la rambla atraviesa la llanura central del término municipal.

- d) Usos prohibidos
- Todos los demás.

*Sección Quinta:**Ordenanza «D». Vías Pecuarias***Artículo 308.- Descripción y delimitación**

De aplicación a todas las vías pecuarias y los lugares asociados delimitados por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y catalogados como terrenos de uso público, de elevado interés social y ambiental. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de las normas de carácter sectorial que proceda en cada caso.

Artículo 309.- Usos Característicos

- Vías de comunicación ganaderas.
- Conservación de la naturaleza.

- Restauración ambiental.
- Usos de investigación, científicos y educativos controlados.
- Actividades de esparcimiento al aire libre de escaso impacto.

Artículo 310.- Usos Compatibles

- Mantenimiento y mejora de la vía.
- Infraestructuras. Previa demostración de la imposibilidad de ubicarlas en otras zonas y de su necesidad para la población etc.
- Circulación de vehículos exclusivamente por el vial destinado para ello.

Artículo 311.- Usos Prohibidos

Todos los demás.

Artículo 312.- Condiciones de edificación

- a) Son espacios públicos en los que no está permitida la edificación.
- b) Las edificaciones en los terrenos colindantes deberán guardar una distancia mínima al margen de estas vías:
 - 25 m. para el uso residencial.
 - 5 m. para cualquier tipo de cerramiento.
 - 50 m. para cualquier edificación de uso agrícola.
 - 150 m. para instalaciones ganaderas distintas del porcino.
 - 250 m. para instalaciones ganaderas de porcino.

*Sección Sexta:**Ordenanza «E». NUI***Artículo 313.- Descripción y delimitación**

Afecta a todo el suelo que aparece en el plano de ordenación como NUI. En esta zona los cultivos de secano tradicionales aportan heterogeneidad y diversidad al medio. Siendo compatibles la conservación y mejora ambiental con un cierto grado de aprovechamiento agropecuario tradicional y primario.

Artículo 314.- Usos Característicos

- Conservación de la naturaleza.
- Restauración ambiental.
- Usos de investigación, científicos y educativos controlados.
- Actividades de esparcimiento al aire libre de escaso impacto.
- Mantenimiento de actividades tradicionales compatibles con el medio ambiente.

Artículo 315.- Usos Compatibles

- Agricultura de secano, sin incremento de la superficie actual.
- Ganadería extensiva tradicional asociada a las viviendas existentes.

- Aprovechamientos forestales controlados.
- Aprovechamiento cinegético controlado.
- Usos turísticos, deportivos o zonas de acampada controlada. Compatibles con la conservación del medio ambiente.
- Mantenimiento de la red viaria actual y apertura de nuevos tramos para dar servicio a las posibles construcciones.
- Infraestructuras. Previa demostración de la imposibilidad de ubicarlas en otras zonas y de su necesidad para la población etc.
- Circulación de vehículos exclusivamente por las vías de comunicación existentes.
- Interés público.

Artículo 316.- Usos Prohibidos

Todos los demás.

Artículo 317.- Condiciones de edificación

a) Parcela mínima: 5 Ha.

b) Se permitirá la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, teniendo en cuenta las condiciones de edificación diseñadas para esta unidad.

c) La superficie máxima construida para las nuevas viviendas residenciales, que deberán cumplir los requerimientos de la legislación urbanística aplicable, será de 300 m², con altura máxima de 2 plantas. Debiendo instalarse en suelos de uso agrícola.

d) La superficie máxima construida para los almacenes de uso agropecuario, anejos a la vivienda, será de 10 m²/Ha de parcela, con un máximo de 400 m². En una sola planta, con la altura máxima en función de las necesidades que requiera el uso al que vaya a ser destinado.

e) La superficie máxima edificable para las instalaciones ganaderas permitidas en esta unidad será de 30 m²/Ha. De parcela, con un máximo de 1000 m².

f) La rehabilitación o nueva construcción se realizarán con la tipología tradicional en cuanto a materiales, texturas y formas, guardando el máximo respeto con el entorno.

g) En las proximidades de los terrenos con carrascas no se permitirán nuevas edificaciones o instalaciones de cualquier otro tipo. Cuando excepcionalmente la situación lo requiera será preciso un informe ambiental que justifique el emplazamiento.

h) Separación a linderos: Para el uso residencial y almacenes de uso agrícola, el retranqueo mínimo a linderos es de 25 m, 25 m al borde de los caminos y 25 m al borde de carretera.

i) Para las instalaciones ganaderas el retranqueo mínimo a linderos es de 100 m; 50 m a la arista exterior de la calzada mas próxima de los caminos, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, definida en la forma señalada en el apartado 1 del artículo 10 de las presentes normas urbanísticas.

6. Condiciones de segregación de fincas: las fincas resultado de la segregación deben tener una superficie mínima de 5 Ha.

TÍTULO VI:

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1. Disposición Transitoria primera.-

Para el supuesto de las parcelas de terreno, en suelo urbanizable sin sectorizar residencial de baja densidad (RBD), que hayan sido segregadas con anterioridad al día 26 de Enero de 2.004, la parcela mínima exigible para la construcción de vivienda unifamiliar será superior a 5.000 metros cuadrados. Para el cómputo de su superficie no se deducirán los terrenos que hayan de cederse de acuerdo con las normas aplicables del presente PGMO.

2. Disposición Transitoria segunda.-

Todas aquellas explotaciones de ganado porcino ubicadas en el término municipal, preexistentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, obtendrán del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lumbreras la denominada Acta de Puesta en Marcha y Funcionamiento, siempre y cuando suscriban con la Administración Convenio Urbanístico –y, por ende, cumplan los trámites y condiciones en él recogidos- conforme al modelo que se acompaña como ANEXO N.º I al presente documento.

3. Disposición Transitoria Tercera.-

Régimen transitorio de fuera de ordenación.

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

2.- Conforme a lo señalado en el apartado 2 del artículo 94 del TRLSRM, no será de aplicación este régimen a los siguientes supuestos que no se consideran incompatibles con la ordenación, siempre que no estén afectados por previsión de ejecución de algún sistema general:

- Edificios de vivienda en suelo urbanizable residencial y urbano especial, terminados, o en su defecto, ejecutada totalmente su estructura, antes de la aprobación inicial del PGMO, en fecha 8 de mayo de 2.003.

- Edificios de actividad económica en suelo urbano o urbanizable calificado para este uso, mientras ejerza la actividad.

3.- El plazo máximo para la legalización de edificaciones al amparo de este régimen transitorio será de 5 años desde la fecha de aprobación definitiva del presente PGMO.

4. Disposición Transitoria Cuarta.-

Régimen excepcional para la rehabilitación de cortijos tradicionales.

Definición

Se trata de los cortijos tradicionales y demás construcciones agropecuarias destinadas a uso residencial, de carácter y uso tradicional, con más de 30 años de antigüedad ubicadas en Suelo Urbanizable Sin Sectorizar y en Suelo No Urbanizable. Aplicándoseles las siguientes condiciones urbanísticas y de edificación:

Tipología edificatoria

Deberá respetarse la tipología del cortijo o construcción de uso residencial a rehabilitar. Habrán de emplearse materiales tradicionales. El proyecto técnico de rehabilitación habrá de incluir en su Memoria la justificación de estos extremos. Se permite la ampliación de la superficie construida y ocupación hasta un 50% de lo existente, siempre que no se supere la altura máxima de la edificación.

Son usos característicos el residencial y el agropecuario, así como el de turismo rural y de naturaleza.

ANEXO

ANEXO N.º I

Convenio para la concesión, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lumbreras, a todas aquellas explotaciones porcinas que, ubicadas en el término municipal, sean anteriores a la entrada en vigor de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, de la denominada Acta de Puesta en Marcha y Funcionamiento

En Puerto Lumbreras, a ____ de _____ de 2004

REUNIDOS

De una parte D. Pedro Antonio Sánchez López, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lumbreras, en nombre y representación del mismo, según acuerdo de Pleno de fecha _____.

De otra, D. _____, vecino de _____, con domicilio en _____, provisto de DNI n.º _____ que actúa en nombre y representación de la mercantil (...), con domicilio social en (...) y CIF (...), según acredita mediante (...).

Ante la Secretaria del Ayuntamiento D.ª Elisa Martínez López

EXPONEN

PRIMERO.- El sector de la carne porcina ocupa uno de los primeros lugares dentro de la producción final agraria española –especialmente en nuestra Región– y uno de los más destacados en la realidad productiva de la Unión Europea. En este marco, resulta paradigmática la economía del municipio de Puerto Lumbreras, donde el sector primario ocupa un 55,6% de la población activa, destacando, en ganadería, la cría de ganado porcino; una actividad ya consolidada desde hace años en el término municipal si bien, en la mayoría de los casos, necesitada de adaptarse a los requerimientos medio ambientales actuales.

SEGUNDO.- La profunda evolución del sector le ha dotado de un dinamismo tal que se ha generado la necesidad de encauzar su crecimiento futuro, armonizándolo con las debidas condiciones sanitarias de las producciones y el desarrollo urbanístico de los núcleos de población, obligando con ello a las autoridades competentes a adaptar el marco normativo hasta entonces existente a las exigencias urbanísticas actuales, así como de protección del medio ambiente y de conservación del espacio natural.

TERCERO.- El Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lumbreras aprobó en sesión plenaria celebrada el 26 de septiembre de 1997, una Ordenanza Reguladora de la Instalación y Legalización de Explotaciones Ganaderas en el término municipal de Puerto Lumbreras determinando, por un lado, las zonas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico donde se considera el uso permitido y, por otro, los trámites precisos y requisitos que deben reunir dichas explotaciones para su instalación y legalización, previsiones que no permitieron adecuarse dada la perentoriedad temporal que se establecía en la referida Ordenanza.

CUARTO.- Es deseo de esta Corporación promover las condiciones urbanísticas adecuadas para garantizar el equilibrio social y económico en que se encuentra actualmente, tratando de consolidar el empleo estable y de calidad de los vecinos, así como la implantación de actividades económicas en general e industrias en particular, y una oferta de suelo urbano residencial dotado de servicios urbanísticos que permita un acceso razonable de las familias a la vivienda. Todo ello al tiempo que se promueve un desarrollo sostenible respetuoso con el medio ambiente y los valores ecológicos.

QUINTO.- La evolución de las ciudades debe ser el resultado de la combinación de las distintas fuerzas sociales y de las acciones de los principales representantes de la vida cívica, siendo obligación de los poderes públicos dar cauce a dicha evolución, estableciendo los marcos legislativos en los que se debe desarrollar la ordenación del territorio y la planificación urbanística, entendidos en el escenario de la globalidad y del desarrollo sostenible como la satisfacción de las necesidades de la presente generación sin poner en peligro la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan las suyas, señala la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo del Consejo de Gobierno n.º 1/2005, de 10 de junio en su Exposición de Motivos.

Surge así la necesidad de compatibilizar la creación de riqueza, originada por esta importante actividad pecuaria, con las exigencias urbanísticas, medioambientales y sanitarias actuales.

SEXTO.- En este marco se suscribe, en el mes de junio del año 1998, Convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua, la Federación de Asociaciones de Ganaderos, FADESPORM, la Asociación Regional de Empresas del Porcino, AREPOR, la Coordinadora de Organizaciones de Agricultores y Ganaderos-Iniciativa Rural de Murcia, COAG-IR, la Asociación

de Empresas Agrícolas y Ganaderas, ADEA-ASAJA, la Unión de Pequeños Agricultores, UPA, y la Federación de Cooperativas Agrarias de Murcia, FECOAM, para la adecuación ambiental de las empresas del sector porcino.

Convenio al que tiene que haberse adherido previamente toda empresa que ahora quiera acceder al contenido del presente documento, al tiempo que ha de ser preexistente a la entrada en vigor de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia. Del mismo modo, condición sine qua non para la firma de este Convenio será el hecho de haber presentado en este Ayuntamiento al menos Solicitud de Licencia de Apertura a fecha de la suscripción del presente documento.

En virtud de lo expuesto,

ACUERDAN

Celebrar el presente Convenio al amparo de lo dispuesto en el art. 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común y art. 111 del RDL 781/1986, de 18 de abril.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Puerto Lumbreras (en adelante, AYUNTAMIENTO) se compromete a otorgar Acta de Puesta en Marcha y Funcionamiento a todas aquellas explotaciones porcinas anteriores a 2 de septiembre de 1995, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medioambiente, que cumplan los trámites y condiciones recogidos en el presente documento.

SEGUNDA.- El solicitante se compromete a presentar ante el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Lumbreras, la siguiente documentación:

1) Fotocopia compulsada de la solicitud del interesado de adhesión al Convenio suscrito entre la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente y las organizaciones representativas del sector. También se hará constar el tipo de explotación a regularizar, capacidad de la misma y el número de cabezas de ganado existentes.

2) Informe ambiental derivado de la auditoría (auto-diagnóstico) con propuesta de medidas correctoras y plazo para su ejecución. Este informe ira firmado por Técnico competente, visado por el correspondiente Colegio oficial, y detallará las condiciones urbanísticas de la explotación, adjuntándose planos de situación, de emplazamiento y catastral, así como las autorizaciones que se posean relativas a las instalaciones existentes en la explotación ganadera, debiendo realizar una clara descripción de las mismas. El informe técnico contendrá los aspectos a que hacen referencia los Anexos I y II del Convenio suscrito entre la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente y organizaciones representantes del sector porcino, incorporando una valoración económica de las instalaciones existentes.

3) Fotocopia compulsada de la cartilla ganadera o de la inscripción de la explotación en el libro de registro de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente.

4) Solicitud de inscripción en el Registro de Pequeños Productores de residuos tóxicos y peligrosos.

5) Las condiciones de edificación establecidas en el planeamiento se entenderán cumplidas con el informe favorable emitido por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente, en el sentido en que la construcción guarda relación, en destino y tamaño, con la naturaleza y extensión de la finca.

6) Otros: fotocopia compulsada del N.I.F., fotocopia compulsada de la escritura y cédula catastral actualizada.

7) Acta de Puesta en Marcha y Funcionamiento emitido por el Servicio de Calidad Ambiental.

TERCERA.- El AYUNTAMIENTO respetará la actual ubicación de las explotaciones de ganado porcino firmantes del Convenio, excepto la de aquellas que se encuentren situadas en:

a) Suelo Urbano.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado, cualquiera que sea su uso predominante.

c) Suelo No Urbanizable de Protección Específica.

d) Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento Grado 1.

CUARTA.- El AYUNTAMIENTO alentará y ayudará, en la medida de sus posibilidades, al traslado de aquellas explotaciones que, existentes a la fecha de suscripción de este Convenio, les sea denegada la licencia municipal de apertura o no la hayan solicitado. Dichas explotaciones no serán clausuradas hasta el año 2.013.

QUINTA.- El AYUNTAMIENTO exigirá, en cualquier momento, cuando así se estime oportuno, el cumplimiento de las medidas higiénico-sanitarias que sean precisas, así como las medidas medioambientales más oportunas, en función de su viabilidad técnico-económica, dentro de los plazos que al efecto se señale, a todas aquellas empresas del sector que, por un motivo u otro, carezcan de la preceptiva licencia de apertura.

SEXTA.- El AYUNTAMIENTO se compromete a informar y asesorar a las empresas del sector sobre el procedimiento a seguir, conforme al presente documento, para la obtención de la correspondiente Acta de Puesta en Marcha y Funcionamiento.

SÉPTIMA.- El interesado se obliga a canalizar la documentación necesaria que acredite la concurrencia de los requisitos señalados para la debida legalización de su explotación.

OCTAVA.- El AYUNTAMIENTO se compromete a informar sobre todas aquellas medidas que supongan una mejora de las condiciones higiénico sanitarias y ambientales de las producciones, debiendo en todo caso fomentar su implantación.

NOVENA.- El AYUNTAMIENTO asume el compromiso de incluir en la reglamentación del PGMO, cláusula que recoja los anteriores términos.

DÉCIMA.- Este Convenio entrará en vigor en la fecha en que sea suscrito por las partes.

Leído el presente documento, que consta de ___ folios de papel común escritos a una sola cara, en los que estampo mi sello y rúbrica para su identificación, es encontrado conforme y en prueba de conformidad con lo acordado, firman el presente convenio las partes intervinientes, en duplicado ejemplar a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados. De todo lo cual, como Secretaria doy fe.

Murcia, 26 de julio de 2007.—El Director General de Urbanismo, Antonio J. Navarro Corchón. P.A., El Subdirector General de Urbanismo, José María Ródenas Cañada

4. ANUNCIOS

Consejería de Presidencia

10598 Notificación de resolución sancionadora de expedientes sancionadores de espectáculos públicos.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común («Boletín Oficial del Estado» 285, de 27 de noviembre de 1992), modificada por la Ley 4/99, se hace pública notificación de resolución sancionadora de expedientes sancionadores que se indican, dictadas por la Secretaria General, a las personas o entidades sancionadas que a continuación se relacionan, ya que habiéndose intentado la notificación en el último domicilio, ésta no se ha podido practicar.

Contra estas resoluciones podrá interponerse recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Presidencia, dentro del plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su publicación del presente en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

De conformidad con las previsiones del artículo 21.2 del Real Decreto 1.398/1993, de 4 de agosto, por el que aprueba el reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora, se pone en conocimiento de los interesados que estas resoluciones no tendrán carácter firme en tanto no se resuelva el recurso de alzada que, en su caso, se interponga o haya transcurrido el plazo para interponer el citado recurso sin hacerlo. Para aquellas resoluciones que finalicen con la imposición de multa, una vez que la resolución sea firme se procederá al pago de la misma, en la forma y plazos previstos en el Real Decreto 448/1995, de 24 de marzo, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento General de Recaudación:

a) Las resoluciones notificadas entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 5 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

b) Las notificadas entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 20 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

El ingreso correspondiente de la sanción deberá formalizarse a través de cualquiera de las oficinas colaboradoras, de acuerdo con la carta de pago que puede solicitar en el Servicio de Registros Especiales y Espectáculos Públicos. En caso de no proceder al pago de la sanción impuesta, en la forma indicada, se procederá a la vía de apremio.

Los correspondientes expedientes obran en el Servicio de Registros Especiales y Espectáculos Públicos de la Secretaría General de la Consejería de Presidencia, sito en Gran Vía, n.º 42, Escalera 3.ª - 5.ª Murcia.

Nombre: García Iniesta, José Lorenzo.

NIF/CIF: 48428949B.

Municipio del interesado: Murcia.

Número de expediente: 507/2006.

Importe sanción (€): 300,00.

Nombre: García Iniesta, José Lorenzo.

NIF/CIF: 48428949B.

Municipio del interesado: Murcia.

Número de expediente: 521/2006.

Importe sanción (€): 300,00.

Nombre: García Iniesta, José Lorenzo.

NIF/CIF: 48428949B.

Municipio del interesado: Murcia.

Número de expediente: 524/2006.

Importe sanción (€): 300,00.

Nombre: García Iniesta, José Lorenzo.

NIF/CIF: 48428949B.

Municipio del interesado: Murcia.

Número de expediente: 527/2006.

Importe sanción (€): 300,00.

Nombre: García Iniesta, José Lorenzo.

NIF/CIF: 48428949B.

Municipio del interesado: Murcia.

Número de expediente: 533/2006.

Importe sanción (€): 300,00.

Murcia, 13 de julio de 2007.—El Secretario General, Antonio Sergio Sánchez-Solís de Querol.

Consejería de Agricultura y Agua

10826 Anuncio por el que se hace pública la adjudicación de un contrato de obras.

1.- Entidad adjudicadora.

a) Organismo: Consejería de Agricultura y Agua.

b) Dependencia que tramita el expediente: Sección I del Servicio de Contratación.

c) Número de expediente: I-47/07.