

dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer –previamente al contencioso-administrativo- recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes, computado desde el del día siguiente al de su publicación; 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.

Murcia, 25 de abril de 2008.—El Director General de Urbanismo, Antonio Javier Navarro Corchón.

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes

5987 Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de 23 de abril de 2008 y normas urbanísticas, relativas a la aprobación definitiva parcial del Plan General Municipal de Ordenación de Villanueva del Río Segura. Expte.: 309/04 de Planeamiento.

Con fecha 23 de abril de 2008 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, ha dictado la siguiente Orden Resolutoria:

Antecedentes de hecho

Primero.- El Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, mediante acuerdo plenario adoptado en sesión de 10 de julio de 2003, aprobó el avance del Plan General Municipal de Ordenación de su término municipal, que sometió a información pública mediante la inserción de los correspondientes anuncios en los diarios La Opinión (de 18 de julio de 2003), La Verdad (de 19 de julio de 2003) y BORM (de 29 de julio de ese mismo año). Posteriormente, y mediante acuerdo, igualmente plenario, de 14 de octubre de 2004, aprobó inicialmente dicho Plan General y lo sometió igualmente a información pública mediante la inserción de los oportunos anuncios en los diarios La Verdad y La Opinión (ambos de 23 de octubre de 2004) y BORM (correspondiente al día 5 de noviembre de ese mismo año), siendo sometido a informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo mediante oficio de alcaldía de 5 de noviembre de 2004 (RE: 11/11/04).

Segundo.- Mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento, de fecha 31 de marzo de 2005, se acordó aprobar provisionalmente el Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO) de Villanueva del Río Segura y resolver sobre las alegaciones habidas durante el trámite de información pública.

Tercero.- Con fecha 24 de noviembre de 2005, se firma un Convenio entre el Ayuntamiento y la Fundación

Valle de Ricote para la protección urbanística de zonas de valor paisajístico, ecológico, histórico y cultural.

Como consecuencia del anterior Convenio el Ayuntamiento, en sesión plenaria de 28 de noviembre de 2005, acordó la modificación parcial de la anterior aprobación provisional, así como la apertura de un período de información pública de 1 mes. Los correspondientes anuncios fueron publicados en los diarios La Opinión y La Verdad de 16 de diciembre de 2005 y BORM de 24 de ese mismo mes y año. Asimismo, acordó la remisión del PGMO a esta Consejería para su aprobación definitiva, lo que hizo mediante oficio de alcaldía registrado de 20 de febrero de 2006 (RE: 24/2/06).

Cuarto.- Mediante oficio de 28 de febrero de 2006, el Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo puso de manifiesto al Ayuntamiento que en dicho proyecto no se contenía el Estudio de Impacto Territorial (en adelante EIT) ni la Declaración de Impacto Ambiental con su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (en adelante EIA), ni el Catálogo, por lo que quedaba suspendida la tramitación del Plan General.

Quinto.- El Director General de Calidad Ambiental, mediante oficio de 15 de junio de 2006 (registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 23), remite copia de la Declaración de Impacto Ambiental dictada con la misma fecha del oficio sobre el Plan General Municipal de Villanueva del Río Segura.

Sexto.- El Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, mediante los respectivos oficios –todos ellos de fecha 7 de julio de 2007–, solicitó informe de: Confederación Hidrográfica del Segura, Mancomunidad de Canales del Taibilla, Dirección General de Industria, Energía y Minas, Dirección General del Agua, Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural, Dirección General Carreteras, Dirección General de Infraestructuras de Turismo, Dirección General de Cultura y Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas. Constando en el expediente la remisión de los siguientes:

- La Dirección General de Carreteras, con fecha 1 de agosto de 2006, señala diversos aspectos que afectan a intersecciones, líneas de edificación, así como condiciones para las autorizaciones en relación con las carreteras de segundo nivel MU-530, y las de tercer nivel B-12, B-14 y B-29.

- La Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas ha emitido sobre este asunto diversos informes, siendo el último de fecha 5 de octubre de 2007 (RE: 16/10/07), que señala que el desarrollo del Plan General debe quedar condicionado a la disponibilidad de agua. Asimismo señala que el PGMO debe recoger las consideraciones de las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial. Por último, expone que debe estructurarse con mayor claridad la red viaria para facilitar el previsto desarrollo del suelo urbanizable en el sur del término municipal.

- Informe de la Dirección General de Cultura de 19 de septiembre de 2006 (RE: 21/9/06), que informa favorable-

mente las cuestiones relativas a arqueología y paleontología, advirtiendo deficiencias en la catalogación y en la omisión de elementos pertenecientes al patrimonio etnográfico.

- Informe de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo de 25 de septiembre de 2006 (RE: 28/9/06) que señala diversas recomendaciones para la regulación normativa en relación con los usos turísticos, así como la incorporación de itinerarios y elementos turísticos existentes en el municipio.

- Informe de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla de 8 de agosto de 2006 (RE: 17/10/06) en el que se hace una relación de las infraestructuras de dicho organismo situadas en el término municipal de Villanueva que son afectadas por el PGM, señalando el trazado de las conducciones.

- Informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural de 15 de febrero de 2007 (RE: 22/2/07) que advierte que existen 300 hectáreas de regadío de interés general en las que se han realizado inversiones públicas para la construcción de infraestructuras de regadío (zona V de las Vegas Alta y Medio del río Segura) que se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado.

- La Confederación Hidrográfica del Segura, con fecha 17 de julio de 2007 (RE: 9/8/07) informa favorablemente respecto a los cauces existentes, siempre y cuando los instrumentos urbanísticos de desarrollo que puedan afectar a los cauces se sometan a informe de la Confederación, debiendo acomodarse sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del dominio público hidráulico y a las que exija la protección de su régimen de corrientes y las zonas de inundación peligrosa.

Asimismo, informa que el Río Segura debe tener una franja de protección de, al menos, 100 metros en las márgenes cuando sean planas y nunca inferior a 50 metros, debiendo calcularse el cauce de avenidas si se pretende reducir esa franja.

Señala además, que el desarrollo de los instrumentos urbanísticos que afecten a las ramblas de Agua Amarga y Salar de Archena, se deberán acomodar a las líneas de avenida y dominio público hidráulico fijados en el proyecto LINDE.

Por último informa que la aprobación de los instrumentos de desarrollo del PGM así como los nuevos desarrollos urbanísticos estarán condicionados a que se cuantifiquen sus demandas hídricas y se justifique la existencia de los recursos hídricos suficientes para atenderlas.

Séptimo.- Con fecha 21 de julio de 2006, el Consejo de Obras Públicas, Vivienda y Transportes dictó Orden por la que declaraba la inviabilidad de la aprobación definitiva del PGM de Villanueva del Río Segura con anterioridad al 21 de julio de 2006, a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2006.

Octavo.- Con fecha 20 de septiembre de 2006, la Jefa del Servicio de Urbanismo emite informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma el PGM

de Villanueva del Río Segura, que obra en el expediente y que, por extenso, se obvia su reproducción. Y, la Comisión de Coordinación de Política Territorial, en su sesión de 20 de septiembre de 2006, y, oído el anterior informe de su autora –que actúa en la misma como ponente– dictamina que, con anterioridad a su aprobación definitiva deben subsanarse las siguientes deficiencias:

«Sistemas generales»

Se ha de hacer una estimación de la superficie edificable existente y prevista en suelo urbano y urbanizable sectorizado a efectos de cálculo de los estándares de dotaciones de Sistemas Generales.

Se han de distinguir los sistemas generales existentes de los previstos, su titularidad y forma de obtención, así como su carácter preferente o diferido.

En el Sistema General de Espacios Libres se ha de justificar el cumplimiento del art.98.b de la LSRM con una dotación de 20m² cada 100m² de aprovechamiento residencial para la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado, destinado a parques y jardines públicos, excluyendo los espacios naturales que, aun calificándose como sistema general de espacios libres, no pueden computar en el estándar anterior. Se tendrá en cuenta igualmente a estos efectos de cómputo la accesibilidad y posibilidad real de destinarse a parque público.

En el Sistema General de Equipamientos debe justificarse la previsión en la cuantía establecida por la normativa sectorial aplicable o fijar su propio estándar, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el art.98.b de la LSRM, excluyendo como equipamiento las instalaciones y servicios que conforman la red de infraestructuras u otros servicios necesarios, pero que no constituyen propiamente equipamientos de uso de la población.

Respecto al Sistema General Viario, se ha de analizar y justificar la viabilidad de la ronda Oeste del núcleo, ya que se aprecian dificultades topográficas para su ejecución y no llega a conectar con las carreteras regionales para formar un cinturón viario y en todo caso se deberá señalar el modo de obtención y ejecución.

Se han de señalar las líneas de edificación conforme a la legislación vigente y su indicación explícita en las normas reguladoras para los terrenos colindantes a las carreteras.

Debe tenerse en cuenta la posible afectación por el trazado de la variante prevista entre la N-301 con la A-7, reservando el suelo necesario.

Las delimitaciones de las zonas de afección de las infraestructuras deben completarse -diferenciando de los terrenos vinculados a las mismas, conforme a lo dispuesto en los art.98.b y 101.3.c de la LSRM y a su regulación normativa específica- en los términos expuestos en los diversos informes sectoriales emitidos.

Se deben incorporar en los planos de ordenación las bandas de policía que se describen en su correspondiente apartado normativo relativo al Sistema General Hidráulico. Se ha de completar el trazado de la rambla del Salar de

Archena, que queda interrumpido en las proximidades del límite del término municipal.

El Canal del Taibilla, cuya protección se regula en la norma 4.58, debe aparecer grafiado en los planos de ordenación.

Suelo urbano

Se ha de justificar la clasificación como urbano de las superficies que en la documentación aportada no aparecen transformadas urbanísticamente, como la unidad de actuación El Pinico, el PERI Juan Merced, PERI La Fábrica y el entorno de la Ermita de San Roque.

Se ha de justificar la ejecución de los planes parciales Residencial Villanueva, La Paira, La Viña y La Morra para su inclusión en los cómputos de suelo urbano.

Se debe completar la documentación gráfica con la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano ordenado directamente por el PGMO, estableciendo, de forma legible las rasantes.

Se ha de definir las áreas homogéneas a los efectos de cuantificación y justificación del equilibrio de aprovechamientos.

Suelo Urbano Consolidado.

La ordenación correspondiente a Residencial Villanueva no recoge correctamente la ordenación del plan parcial tramitado. Se incorpora una superficie de suelo no urbanizable no incluida en el mismo, y en contradicción con la ordenación reflejada en el estudio de detalle recientemente tramitado. La superficie correspondiente al equipamiento no figura calificada, tratándose de un equipamiento docente que colabora a paliar el déficit del núcleo.

En la ordenación reflejada en los planos de La Paira se aprecian diferencias respecto de la definida en el correspondiente plan parcial, en cuanto a zonas verdes y equipamientos.

La ordenación de la manzana ubicada en el límite Oeste del núcleo próximo al PERI Cooperativa no ha tenido en cuenta la existencia de un camino en su interior, ni las dificultades de acceso con un vial que se halla parcialmente en suelo no urbanizable, con pendiente acentuada, de sección variable e inferior a los requerimientos de accesibilidad.

Suelo Urbano Sin consolidar.

En la unidad de actuación de Cabezo del Pinico, caso de quedar acreditada la clasificación de suelo urbano, se ha de incorporar su ordenación o remitirse a un instrumento de desarrollo, definiendo las conexiones con las redes e infraestructuras.

En el caso del sector de La Morra también se observan diferencias respecto de la ordenación del plan parcial aprobado que deben justificarse.

Planes especiales.

Los planes especiales previstos deben quedar definidos en memoria y normativa con sus determinaciones básicas y parámetros urbanísticos, debiendo justificarse el equilibrio entre ámbitos de carácter homogéneo.

Núcleo rural

Se debe incorporar la ordenación necesaria para aplicación del régimen especial de edificación y concretar las actuaciones para implantación de los servicios urbanos como se regula en las propias normas urbanísticas.

Suelo urbanizable

Urbanizable Sectorizado.

Se deben aportar las fichas de los sectores, donde se definan sus aprovechamientos de referencia y usos, los sistemas generales adscritos y su regulación normativa debiendo justificar los aprovechamientos resultantes para cada una de las categorías asignadas.

Se deben localizar los sistemas generales de espacios libres y equipamiento, así como los elementos del sistema general de infraestructuras vinculados a cada sector.

Se deben incorporar las soluciones de las infraestructuras y recursos necesarios para satisfacer la demanda de los sectores en suelo urbanizable, estableciendo los criterios de cálculo para las redes y el resto de elementos necesarios para garantizar la implantación de los servicios.

Debe justificarse la delimitación de algunos sectores que no responden a los criterios del Reglamento de Planeamiento:

El sector Agua Amarga debe incorporar los terrenos hasta el sistema general viario situado al Oeste de forma que quede garantizado el acceso al sector, y se obtenga la parte correspondiente de este sistema general adscrito de forma genérica al suelo urbanizable sectorizado y sin sectorizar.

El sector de Cañada del Capitán no debe ser discontinuo, salvo que se justifique la vinculación del sistema general viario y este no constituya una barrera física. Su delimitación deja una superficie residual de suelo urbanizable sin sectorizar junto al límite de término municipal, cuyo desarrollo resultaría muy difícil.

Urbanizable Sin sectorizar.

Se ha de indicar el uso global de las distintas áreas de suelo urbanizable sin sectorizar, tanto en planos como en normativa. Aunque parece desprenderse que todas estas áreas tienen uso global residencial asignado, en la normativa se incluye, de forma genérica, el supuesto de uso industrial.

Deben justificarse los aprovechamientos asignados a las distintas áreas de suelo urbanizable sin sectorizar en función del modelo territorial elegido y teniendo en cuenta el principio de justa distribución de cargas y beneficios, debiendo quedar claramente diferenciadas en los planos de ordenación.

De acuerdo con el informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural, debe revisarse la clasificación de los terrenos de la zona regable V de las Vegas Alta y Media del Segura, cuyos valores agrícolas justificarían su protección o bien su calificación como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbanístico mientras existan expectativas de aprovechamiento agrícola, estableciendo

un régimen adecuado que garantice el mantenimiento de las infraestructuras de riego existentes.

Suelo no urbanizable

Se ha de completar la documentación con la regulación normativa correspondiente al suelo no urbanizable en todas y cada una de las categorías utilizadas.

Se ha de reajustar la delimitación del Cabezo de los Intes (Cabezos del Mojón y Marteses) de acuerdo con la DIA y asignar la categoría de protección específica a la superficie de monte público.

Normativa

Debe revisarse conforme a lo significado en el informe pormenorizado del Servicio sobre el articulado, eliminando referencias impropias y actualizando sus determinaciones al Decreto Legislativo 1/2005, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Planos de Ordenación

Se deben definir las rasantes y alineaciones en los planos de ordenación del suelo urbano.

Se deben identificar en los planos de ordenación los elementos catalogados, incluyendo los perímetros de protección en su caso, especialmente cuando se trata de BIC.

En los planos de ordenación deben aparecer adecuadamente identificadas las distintas clases de suelo con sus correspondientes categorías, debiendo distinguirse con claridad y coherencia todos los tipos de suelo.

Los ámbitos sometidos a los diversos grados de protección, tanto en el suelo no urbanizable como en el resto de los elementos protegidos (catálogo o infraestructuras) deben quedar identificados en los planos de ordenación para dar coherencia a la propuesta del PGMO; completando la regulación normativa con las medidas de protección adecuadas.

Catálogo

El catálogo debe completarse con los bienes de interés artístico, histórico, natural o ambiental, siguiendo las indicaciones de los informes emitidos por la Dirección General de Cultura, con las medidas necesarias para la protección y rehabilitación en los términos señalados en la LSRM.

Memoria

Se debe aportar la memoria de ordenación, detallando el destino de las distintas superficies comprendidas en el término municipal, con los cuadros numéricos correspondientes, y los criterios para el cálculo de las redes de infraestructuras, justificando el cumplimiento de los estándares exigibles para la superficie de edificación prevista.

Estudio Económico financiero

En el estudio económico debería quedar analizado el coste que representa para las administraciones públicas la implantación de las medidas adoptadas en este PGMO, así como la justificación de su viabilidad económica con la asignación de los costes a los organismos correspondientes porque, al considerar únicamente la participación del

Ayuntamiento para financiar inversiones parciales en las actuaciones, éstas no quedan garantizadas.

Informes sectoriales

Además se deberán de atender, en lo que resulte procedente, las determinaciones que señalen los distintos organismos consultados, en particular las derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental de 15/6/06, así como los informes de la Dirección General de Cultura, Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas y Dirección General de Infraestructuras Turísticas.»

Del anterior dictamen se dio traslado al Ayuntamiento mediante oficio del Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de fecha 2 de octubre de 2006.

Octavo.- El Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, mediante oficio de alcaldía de 30 de enero de 2007 (RE: 2/2/07), remite documentación relativa a la subsanación de las deficiencias expuestas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial.

Asimismo, mediante oficio de alcaldía de 13 de julio de 2007 (RE: 13/7/07), se remite un nuevo Estudio de Impacto Territorial.

Noveno.- A la vista de la anterior documentación, el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emitió, con fecha 13 de abril de 2007, informe cuyas conclusiones se transcriben a continuación y que fueron puestas de manifiesto al Ayuntamiento mediante oficio de la citada Dirección General de 16 de julio de 2007 (RS: 23/7/07):

1. «Se deberán reajustar los cálculos de superficies de las diferentes clases de suelo de acuerdo a las clasificaciones y categorías que finalmente resulten aprobadas.

2. Se ha de proporcionar la estimación de superficie edificable existente y prevista en suelo urbano y urbanizable sectorizado a los efectos de cálculo de los estándares de dotaciones (equipamientos y espacios libres), aplicando los parámetros reguladores de la edificabilidad, propuestos en las distintas clases y categorías de suelo, corrigiendo los cálculos realizados para el suelo urbano no consolidado aplicando los parámetros fijados en cada área (PERI o UA), previa justificación del carácter urbano.

3. Se deben excluir del cómputo de los sistemas generales de espacios libres a efectos de lo dispuesto en el art.98.b, los terrenos que no son compatibles como parques y jardines, como los del Cordel de Maraón, en el sector de Agua Amarga, o superpuestos a sistemas generales de comunicaciones como en los sectores de Cañada del Capitán.

4. Deben señalarse expresamente los estándares que se proponen para sistemas generales de equipamientos. Además, deben concretarse sus parámetros reguladores teniendo en cuenta su ubicación en diferentes clases de suelo, ya que se contempla sólo su ubicación en suelo urbano.

5. Se debe concretar la programación de los sistemas generales para garantizar su entrada en servicio y disponibilidad en relación con los sectores que la demanden.

6. Las líneas de edificación en los terrenos colindantes a las carreteras deben adecuarse a las diferentes clases y categorías de suelo, por lo que deberán corregirse en los suelos que se han propuesto como urbanos pero que, al no acreditarse este carácter, han de desclasificarse como tales (Cabezo del Pinico, Las Cañadas).

7. Los ámbitos de los planes parciales de La Viña y La Morra, deben mantenerse como suelos urbanizables conforme a su regulación de desarrollo, al no haberse completado la urbanización en su totalidad. Además deben mantenerse sus determinaciones de ordenación conforme al plan parcial vigente.

8. Los ámbitos correspondientes a la unidad de actuación en El Pinico y el PERI Las Cañadas, en el entorno de la Ermita de San Roque, deben desclasificarse como suelo urbano ya que no cumplen ningún requisito de los establecidos en el art.62 de LSRM (no se trata de áreas transformadas ni existen edificaciones, ni cuentan con servicios. Tampoco se ha urbanizado conforme a ningún instrumento de planeamiento).

9. Tampoco procede clasificar nuevo suelo urbano en la zona de El Valenciano, con la ampliación propuesta de la unidad de actuación U.A.-2, ya que se trata de una alteración del PGMO que no tiene base en las deficiencias señaladas por esta Dirección General.

10. La clasificación del suelo urbano en las áreas vacantes del PERI La Fábrica II y La Fábrica I.b, debe justificarse por aplicación de los criterios señalados en los art.61 y 62 del TRLSRM, sin recurrir a las previsiones del planeamiento que se revisa.

11. Se debe mantener la calificación de las zonas verdes del "Residencial Villanueva" sin alteración, ya que su carácter urbano procede del desarrollo del plan parcial. Esto afecta a una parcela calificada residencial con la ordenanza 1.h.

12. La parcela 1.b al Oeste del PERI La Cooperativa, no puede adquirir la condición de solar con la ordenación propuesta, ya que carece de acceso rodado desde el propio suelo urbano, por lo que debe resolverse.

13. La ordenación del ámbito de La Morra debe quedar remitida a su propio plan parcial, con todas sus determinaciones vigentes; en el caso de que se planteen modificaciones, éstas habrán de ajustarse al cumplimiento de estándares legales correspondientes al suelo urbanizable del que proceden.

14. Los planes especiales que finalmente se definan (excluyendo los suelos que no poseen el carácter urbano) deben garantizar que sus ámbitos delimitados pueden asumir las cesiones y cargas obligatorias establecidas; además se ha de tener en cuenta el equilibrio en las distintas áreas remitidas a PERI. También deben distinguirse las cesiones locales (diferenciando sus usos: viales, espacios libres, equipamientos) de los sistemas generales, justificando las reservas previstas en la memoria, ya que no coincide con los cómputos de superficies: en la Memoria se señala que se obtienen 2,5Ha de SGEL con el desarro-

llo de los PE (calificándose en los planos de ordenación) y, sin embargo, en las fichas no se recogen las superficies correspondientes a los sistemas generales de espacios libres como tales.

15. En la ordenación del núcleo rural de El Cobi, deben completarse las alineaciones dando continuidad al camino existente.

16. Los cálculos de capacidad de las infraestructuras deben sustentarse sobre las previsiones fijadas por el propio PGMO conforme a las determinaciones fijadas en la normativa o establecidas en la memoria, de manera coherente. Se debe completar la programación de las actuaciones de todas las infraestructuras que son necesarias para el desarrollo de los sectores: demanda de energía eléctrica, saneamiento y capacidad de depuración, etc.

17. Se deben establecer los criterios para garantizar la obtención y ejecución del viario con la sección adecuada a la demanda, ya que ni el programa de actuación ni las fichas de los sectores contemplan la adscripción de los sistemas generales de comunicaciones necesarios; se ha de resolver su acceso desde la estructura general existente.

18. El sector Agua Amarga, debe excluir del cómputo de suelo que genera aprovechamiento los terrenos que pertenecen al dominio público de la vía pecuaria Cordel de Maraón. Por coherencia territorial el sector Agua Amarga debería limitar con el trazado propuesto para el sistema general viario. El sistema general de espacios libres deberá ubicarse en terrenos que admitan su uso como parques y jardines.

19. El área de suelo urbanizable no sectorizado que queda limitado por el sector de Cañada del Capitán, debe integrarse en éste, ya que su superficie inferior a 7,5Ha y su ubicación no permite un desarrollo autónomo.

20. Al no poderse considerar una preordenación básica de los sectores la ubicación de los sistemas generales, carece de sentido el mantenimiento del régimen transitorio, por lo que debe suprimirse su regulación en el art.142.4.

21. Las superficies de los sistemas generales exigibles, que están adscritos a los suelos urbanizables no sectorizados, incumplen las determinaciones del art.102 LSRM. Además no se han previsto sus reservas de los sistemas generales de infraestructuras y equipamientos necesarios.

22. Se deben disminuir los aprovechamientos de los suelos urbanizables no sectorizados ubicados al Norte de la B-12.

23. En la regulación del suelo urbanizable no sectorizado se deben fijar los parámetros objetivos para la sectorización, concretando los criterios para la delimitación de los sectores conforme a lo dispuesto en el art.101.2 LSRM.

24. El reconocimiento de los valores inherentes al área del trasvase hace que no esté justificada su inclusión como suelo urbanizable sin sectorizar, con carácter residual, e implica su clasificación como suelo no urbanizable protegido, con la finalidad de garantizar la protección de esos valores y de las infraestructuras de riego.

25. La regulación del suelo no urbanizable, además de remitir a la legislación sectorial aplicable, debe completarse con las determinaciones urbanísticas que definen sus parámetros para los usos e intensidades que pueden implantarse en las diversas áreas con arreglo, especialmente, a lo dispuesto en el art.100.c y d LSRM.

26. Debe proponerse una categoría de protección específica, conforme a lo señalado en la DIA, para la protección de los terrenos forestales declarados de utilidad pública.

27. Se debe limitar la edificabilidad (definida por la parcela mínima, ocupación y número de alturas) para uso residencial en el régimen transitorio del suelo urbanizable no sectorizado (art.142), porque las magnitudes resultantes (más de 1.600m²) incentivarían un desarrollo no ordenado y carente de servicios y dotaciones que excede la vivienda unifamiliar y dificultará la ordenación futura mediante planes parciales.

28. El régimen transitorio del suelo urbanizable no sectorizado debe acotar las condiciones de edificación, para evitar actuaciones urbanísticas no ordenadas que impidan el desarrollo futuro de los planes parciales. Con las altas edificabilidades definidas y la acotación por áreas tan extensas como las propuestas y los porcentajes de transformación del uso de suelo tan elevados, se posibilita una concentración de superficie construida muy elevada que imposibilita la ordenación posterior.

29. En el art.31.5.a debe suprimirse el trámite de aprobación provisional por el Ayuntamiento, ya que no procede conforme a lo dispuesto en los arts.127 y 140 y 141 LSRM.

30. En el art.87 la referencia para la medición de alturas debe ser la rasante oficial, no la del terreno (acera o calzada). Además debe suprimirse el apartado 4 por redundante con el 10.

31. Por encima de la altura máxima de la edificación no pueden admitirse más construcciones que las instalaciones o caja de escalera y ascensor. En todo caso, debe distinguirse el concepto de buhardilla, que representa un aprovechamiento bajo la cubierta de la edificación, del ático que supone una planta independiente, aunque retranqueada. Por consiguiente deben reelaborarse los artículos 87 a 90 para subsanar estas deficiencias.

32. El criterio del cómputo del semisótano como planta de la edificación debe mantenerse, como en el documento aprobado provisionalmente, en 1,00m (art.91.3). Además debe excluirse la posibilidad de permitir viviendas en sótanos y semisótanos (art.91.2). Debe figurar taxativamente esta prohibición también en el art.127, por contravenir las condiciones de higiene y salubridad.

33. No está justificada la introducción de cambios que no están basados en el informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, lo que implica que no pueden ampliarse, en el art.139, la construcción de buhardillas y áticos, a todas las ordenanzas reguladoras, por lo que deben mantenerse, con las correcciones pertinentes res-

pecto al cómputo de alturas y edificabilidad, en el ámbito de la anterior zona 1.b.

34. En las zonas pendientes de desarrollo mediante PERI las ordenanzas deben corregirse para señalar los parámetros reguladores del instrumento de planeamiento (aprovechamiento, uso, dotaciones, cesiones, determinación de la prima de aprovechamiento para vivienda de protección pública, en su caso, etc.).

35. En las zonas que han de asumir las determinaciones de los instrumentos de desarrollo de los que proceden (La Viña y La Morra), por no quedar acreditado conforme a las exigencias establecidas en el art.62.2 su carácter urbano, sus ordenanzas no se pueden incluir dentro de las ordenanzas de suelo urbano.

36. La ordenanza de espacios libres debe restringir la permisividad de su edificabilidad y ocupación, porque la regulación propuesta transforma su destino a otros equipamientos y no queda garantizado el cumplimiento de las reservas del sistema general de espacios libres previsto en el art.98.b LSRM. Además deberían contemplarse medidas de regulación para los espacios libres pertenecientes al sistema general distintas a las propuestas en la zona 3, atendiendo a las diferentes clases de suelo donde se ubican.

37. Como consecuencia de la clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos de regadío del trasvase, deberán incorporarse las normas reguladoras que confieran una protección a esos valores agrícolas.

38. Al no establecerse ningún sector con preordenación básica, la regulación del régimen transitorio propuesto no se ajusta a lo dispuesto en los arts.82.2 y 101.b, por lo que debe suprimirse.

39. La normativa desarrollada en el Título 3 no puede remitir a las normas establecidas en otros municipios (Murcia o Ricote), sino que debe contener todas las determinaciones que resulten necesarias para regular las normas de urbanización.

40. El análisis económico debe completarse, justificando la capacidad financiera municipal para las actuaciones que asume, asignando la repercusión de costes al resto de agentes implicados en las mismas (sean los propietarios u otras administraciones), acreditando documentalmente los compromisos que garanticen la viabilidad de las actuaciones, especialmente por parte de las administraciones públicas.

41. Conforme a lo señalado por la D. G. de Ordenación del Territorio y Costas, deben completarse los análisis territoriales considerando la capacidad poblacional que resulta de las previsiones del PGMO, y planteando en coherencia las reservas de dotaciones necesarias.

42. Se deberán recoger las determinaciones que procedan derivadas de los informes emitidos por los diferentes Organismos consultados.

43. Otros errores detectados: Se deben corregir en diversas partes del documento las referencias al Ayuntamiento o municipio de Ricote, cuando se está refiriendo al término municipal de Villanueva.»

Décimo.- En cumplimiento del anterior informe, el Ayuntamiento en sesión plenaria de 21 de noviembre de 2007, acordó la modificación del acuerdo de aprobación provisional del PGM, y su remisión a esta Consejería para su aprobación definitiva, lo que hizo mediante oficio de alcaldía de 7 de diciembre de 2007, registrado de entrada ese mismo día.

Asimismo, con fecha 29 de febrero de 2008 el Ayuntamiento remite adenda al Convenio suscrito, el 14 de septiembre de 2007, entre el Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura y el Ente Público del Agua sobre necesidades de recursos hídricos.

Decimoprimer.- Mediante oficio del Director General de Urbanismo de 3 marzo de 2008, se solicita informe del Ente Público del Agua, informe que es emitido con fecha 13 de marzo de 2008 (RE: 17/3/08), el cual indica que en el anexo I del Convenio se concreta el volumen que está previsto abastecer por parte del Ente Público del Agua al Ayuntamiento de Villanueva hasta el año 2010, siendo la cantidad comprometida suficiente para abastecer los volúmenes que el propio Ayuntamiento ha reflejado en su estudio sobre demanda hídrica.

Decimosegundo.- Con fecha 15 de abril de 2008, el Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura remite informe de la empresa municipal de aguas y del ingeniero técnico industrial municipal con el fin de justificar las infraestructuras existentes en el PERI "Las Cañadas".

Decimotercero.- A la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, de los informes sectoriales y del informe del Servicio de Urbanismo de 20 de febrero de 2008, el Subdirector General de Urbanismo emitió informe, con fecha 16 de abril de 2008, que, en lo que interesa, se transcribe a continuación:

«**Sexto:** En relación a lo señalado en el informe técnico, y a la vista del expediente completo del PGM, así como del informe recibido con fecha 17/3/08 del Ente Público del Agua emitido en base a la adenda sobre demanda hídrica aportada por el Ayuntamiento, extraída del programa de actuación del PGM y relativa a las demandas de los nuevos desarrollos previstos en los próximos 25 años, al amparo del Convenio de Colaboración suscrito entre el Ayuntamiento de Villanueva y el Ente Público del Agua con fecha 3/8/07 para suministro en alta de agua potable, se significa lo siguiente:

1. La reducción de un 10% para usos no residenciales (bajos comerciales) respecto del cálculo pormenorizado por manzanas de la edificabilidad total resulta más que razonable, teniendo en cuenta las características de la ordenación actual y prevista, aunque debe justificarse más explícitamente.

2. Los cuadros de superficies edificables residenciales consideradas para el cálculo de estándares de sistemas generales (pgs. 16 y 18 de la memoria) deben ajustarse a los datos contenidos en las fichas correspondientes a los PERIs y sectores delimitados.

3. El exceso de espacios libres que no se ha computado como tal para poder destinarse a equipamientos,

según permite la norma correspondiente, tampoco debe computarse dentro del estándar de equipamientos al no quedar garantizada su ejecución y así debe recogerse en la pg. 19 de la memoria.

4. Debe justificarse que todas las zonas calificadas como espacios libres computadas dentro del estándar reúnen los requisitos de accesibilidad para su destino a parques y jardines públicos, por ejemplo, las denominadas 3c-6, 7, 8, 12, y 14 y las 3d-19, 27 y 29. La zona 3d-16 debe descontar la superficie destinada a aparcamientos.

5. La obtención de los espacios libres previstos en suelo urbano no vinculados a los ámbitos de PERI deberá quedar garantizada mediante su inclusión en el Programa de Actuación del Plan y en el E.E.F., evaluando su costo y señalando el sistema de actuación.

6. Los ámbitos delimitados como PERI en suelo urbano sin consolidar son unidades de actuación, por lo que deben cuantificarse y justificarse los aprovechamientos de forma coherente con lo establecido en el art.99.1.g del TRLSRM.

7. Deben distinguirse en las fichas de los PERI las cesiones de viales, y las de dotaciones destinadas a espacios libres y equipamientos. Los PERI que no fijan cesiones de dotaciones deberán justificarlo expresamente o prever al menos la cuantía correspondiente al estándar fijado para espacios libres y equipamientos, de 20 y 5 m² por cada 100m² residenciales, respectivamente.

8. No está justificada la clasificación del suelo urbano del ámbito del PERI El Colmenar, por aplicación de los criterios señalados en los art. 61 y 62 del TRLSRM, ya que no se trata de un área transformada urbanísticamente, por lo que, salvo que pueda acreditarse técnicamente, la clasificación adecuada sería la de suelo urbanizable sectorizado con las mismas condiciones de aprovechamiento, al igual que se ha hecho con el ámbito de El Valenciano, que ahora se recoge como Urbanizable Sectorizado.

9. Respecto al PERI Las Cañadas, se comprueba la existencia de cierta transformación urbanística, tanto en los bordes del ámbito como en su interior, habiéndose aportado, con fecha 15/4/08, documentación técnica justificativa de que las infraestructuras existentes son adecuadas para servir a las edificaciones previstas.

10. Debe justificarse, en coherencia con el modelo territorial del plan, la adscripción a la categoría de media densidad del Sector Agua Amarga, así como del área colindante de suelo urbanizable sin sectorizar de La Paira, en cuanto que el resto de ámbitos alejados del núcleo principal se adscriben a la categoría de baja o mínima densidad.

11. El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable debe quedar condicionado a la aprobación del Plan Especial de Comunicaciones para el desarrollo de los tramos de Sistema General Viario que se vinculan a los nuevos sectores de suelo urbanizable. Las Fichas de los sectores deben recoger esta condición y la localización orientativa del suelo vinculado a cada sector, así como la estimación de repercusión de costos recogida en el E.E.F.

12. Deben precisarse en la normativa las condiciones para el desarrollo de los sectores y su relación con el Plan Especial de Comunicaciones, para garantizar su ejecución acompañada, sin perjuicio de soluciones coyunturales de acceso a los distintos sectores que puedan recogerse en los correspondientes planes parciales. Debe establecerse con más precisión los criterios de distribución de costos y justificar la necesidad de su ejecución como ampliación y refuerzo de la red viaria actual, para asegurar su financiación a costa de los nuevos desarrollos.

13. Debería considerarse la conveniencia de desglosar el referido Plan Especial en dos ámbitos diferenciados correspondientes a los dos sistemas viarios, por un lado la variante entre la Mu-522 y la Mu-530, ligada a los sectores de mayor aprovechamiento y por otro la de la conexión entre la MU-530 y la B-12, ligada a sectores de menor aprovechamiento, lo que posibilitaría una ejecución más realista y más acorde con el principio de justa distribución de cargas y beneficios.

14. Se deberá incorporar a la normativa del suelo urbanizable sin sectorizar (arts. 61 y 141) la necesidad de reservar suelo para sistemas generales de equipamientos en la proporción fijada por el PGMO para cumplir su estándar (5m² de suelo por cada 100m² de techo residencial).

15. Deben ajustarse los aprovechamientos globales de referencia de los suelos urbanizables sin sectorizar para que puedan asumir la adscripción de las reservas previstas de sistemas generales de espacios libres y equipamientos, conforme a lo dispuesto en el art.102 del TRLSRM,

16. Con relación a la delimitación de los sectores de Cañada del Capitán, debe evitarse la discontinuidad del sector 2, por lo que los terrenos que quedan separados por el nuevo vial estructurante, al oeste del mismo, deberán calificarse como Sistemas Generales o incorporarse al sector 1, resultando conveniente la continuidad de los sistemas generales de ambos sectores en el frente del viario, así como precisar un único punto de acceso para ambos sectores.

17. Respecto a los terrenos de la Zona Regable V de las Vegas Alta y Media del Segura, se propone ahora la clasificación como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbanístico, aunque teniendo en cuenta lo señalado en el informe de la D. G. de Regadíos y Desarrollo Rural de 15/2/07, para garantizar el mantenimiento del uso agrícola, mientras tanto existan recursos hídricos suficientes, y de las infraestructuras agrícolas realizadas, debería establecerse un régimen más restrictivo de las condiciones de parcelación y edificación ligada al uso agrícola, limitando a 20.000m² la superficie mínima de parcela, o 5.000m², si fuera anterior al 17/6/01, conforme a lo dispuesto en el art. 77 TRLSRM. Deberá recabarse al respecto nuevo informe de la D. G. de Regadíos y Desarrollo Rural.

18. Deben regularse adecuadamente los usos y condiciones de edificación en suelo no urbanizable, diferenciando los admisibles, o característicos de cada categoría, de los usos excepcionalmente autorizables por interés público, especificando, en su caso, los usos que se consideren prohibidos.

19. La regulación que se hace en el apartado 3 del art. 139 de los usos, actividades y aprovechamientos en Suelo No Urbanizable de Protección Específica se refiere a elementos que constituyen Sistemas Generales de Infraestructuras y Protección de Cauces que deben quedar integrados en el art. 140.

20. En el art.139 se deben excluir los usos que no tienen justificación, por no tener vinculación con la naturaleza rústica de los terrenos, por ejemplo el uso comercial, limitando en todo caso la ocupación de la edificación al 4%.

21. Para garantizar que no se dificulte un futuro desarrollo en el suelo urbanizable sin sectorizar, se debe establecer el límite al régimen transitorio sobre consumo de suelo y no sobre aprovechamiento, limitando al 25% de la superficie de cada área que pueda delimitarse con la superficie mínima establecida en el plan. Con la misma finalidad debería aumentarse la dimensión mínima fijada en el art.61 para la delimitación de sectores aislados, aproximándola a las 7,5 has, evitando la excesiva fragmentación de la ordenación del territorio y garantizando que resulten autónomos para asumir sus cesiones, si bien podría permitirse la delimitación de sectores de 3 has. en ámbitos que por su configuración no admiten superficies mayores o colindantes a suelo urbano o sectorizado.

22. Se debe corregir el art.90 para señalar que computarán como planta los semisótanos cuyo techo se encuentre a una altura igual o superior a un metro (1,00m), en cualquier punto de la edificación, en contacto con la rasante oficial.

23. En la ordenanza de la zona 1.b (art.138) debe completarse la regulación de áticos y buhardillas anejas a la vivienda en planta inferior, fijando el retranqueo y altura máxima de cumbreira, suprimiendo la referencia al inexistente art.4.8.

24. La norma de zona en la que se permiten entreplantas debe remitir a las condiciones establecidas en el art. 91.

25. La referencia en las distintas normas de zona a los aprovechamientos bajo cubierta, debe ponerse en relación con el art. 89, relativo a Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación, admitiéndose otros usos solamente en las zonas reguladas por coeficiente y siempre que no se supere la edificabilidad máxima permitida.

26. El análisis económico del Estudio Económico debe completarse con la evaluación de ejecución de las dotaciones públicas, justificando la capacidad financiera municipal para las actuaciones que asume, asignando la repercusión de costes al resto de agentes implicados en las mismas (sean los propietarios u otras administraciones), acreditando documentalmente los compromisos que garanticen la viabilidad de las actuaciones por parte de las administraciones públicas.

27. Se debe integrar en la normativa de protección las determinaciones relativas a la definición y condiciones particulares de los diversos grados de protección corres-

pondientes a los inmuebles y elementos catalogados conforme a lo señalado en el informe de la D. G. de Cultura de 19/09/2006.

28. El informe de la CHS de 17/07/2007 condiciona la aprobación del Plan General, y en todo caso de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, a que se cuantifique la demanda y se justifique la existencia de recursos hídricos suficientes para atenderla, lo que ha quedado acreditado en el Programa de Actuación y ratificado por el Ente Público del Agua con su informe de fecha 17/3/08, emitido en base a la adenda sobre demanda hídrica aportada por el Ayuntamiento, extraída del programa de actuación del PGM0 y relativa a las demandas de los nuevos desarrollos previstos en los próximos 25 años, al amparo del Convenio de Colaboración suscrito entre el Ayuntamiento de Villanueva y el Ente Público del Agua con fecha 14/9/07 para suministro en alta de agua potable.

29. Se deben corregir de la leyenda de los planos de ordenación los aprovechamientos de referencia de los ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar, por ser erróneos.

30. Deberá elaborarse un Texto Refundido, debidamente visado, que cumplimente las deficiencias señaladas en este informe.

CONCLUSIÓN

En consecuencia, se consideran cumplimentadas en lo sustancial, las deficiencias señaladas por la Comisión de Coordinación de Política Territorial de 20/9/06 y lo significado en el oficio de la Dirección General de fecha 23/7/07 y, a reserva del informe jurídico procedente, se propone lo siguiente:

1. La aprobación definitiva parcial del PGM0 de Villanueva del Río Segura a reserva de subsanación de las deficiencias señaladas, suspendiendo sus efectos en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplimenten las mismas.

2. Suspender la aprobación definitiva de aquellas áreas que, bien por las deficiencias señaladas o por las rectificaciones introducidas para su adecuada cumplimentación, resultan sustancialmente modificadas y requieren una nueva exposición pública, lo que afectará a los siguientes ámbitos:

- PERI El Colmenar, que se clasificará como suelo urbanizable sectorizado con las mismas condiciones de aprovechamiento, salvo que pueda acreditarse técnicamente como suelo urbano.

- Sector de SUES El Valenciano, anteriormente clasificado como suelo urbano y que ahora se recoge como Urbanizable Sectorizado.

- Sector Agua Amarga así como del área colindante de suelo urbanizable sin sectorizar de La Paira para su adscripción a la categoría de baja densidad en coherencia con el modelo territorial del plan.

- Terrenos de la Zona Regable V de las Vegas Alta y Media del Segura, que se proponen ahora como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbanístico, si

bien debe establecerse un régimen más restrictivo de las condiciones de parcelación y edificación ligada al uso agrícola, limitando a 20.000m² la superficie mínima de parcela, o 5.000m², si fuera anterior al 17/6/01, conforme a lo dispuesto en el art. 77 TRLSRM y a reserva de nuevo informe de la D. G. de Regadíos y Desarrollo Rural.

- También deberán someterse a exposición pública aquellos ámbitos de suelo urbano o urbanizable que en cumplimiento de los informes de la Dirección General, han cambiado de clasificación, como el ámbito de SUC El Pírico, ahora clasificado como Sistema General de Espacios Libres y el ámbito de SUES al oeste del casco urbano y por encima de la Mu-522, ahora clasificado como suelo no urbanizable de protección.

3. Proceder a la publicación de las Normas Urbanísticas, con las determinaciones y correcciones señaladas, debiendo elaborarse un Documento Final Refundido, debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente.»

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 (TRLSRM), corresponde al titular de esta Consejería la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales de Ordenación.

Segundo.- La tramitación de este PGM0, cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 del antedicho Decreto Legislativo. No obstante, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su artículo 137.b) y c), procede su aprobación definitiva parcial, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente decimotercero, suspendiendo sus efectos en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto se cumplimenten las mismas y suspender el otorgamiento de dicha aprobación a aquellas áreas que, bien por las deficiencias señaladas o por las modificaciones introducidas en el documento de subsanación, resultan sustancialmente modificadas con respecto al documento de aprobación provisional y a resultados de una nueva exposición pública.

En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho

Dispongo

Primero.- Otorgar la aprobación definitiva parcial al Plan General Municipal de Ordenación de Villanueva del Río Segura en todo lo que no se encuentre comprendido en los ámbitos que se dicen en el punto siguiente, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente decimotercero, suspendiendo los efectos de esta aprobación en las áreas que resulten afectadas, hasta tanto no se cumplimenten las mismas.

Segundo.- Suspender el otorgamiento de la aprobación definitiva de dicho Plan General en aquellas áreas que, bien por las deficiencias señaladas o por las modificaciones introducidas, resulten sustancialmente modificadas con respecto al documento de aprobación provisional y

que requieran una nueva exposición pública. Esta suspensión afectará a los siguientes ámbitos:

- PERI El Colmenar, que se clasificará como suelo urbanizable sectorizado con las mismas condiciones de aprovechamiento, salvo que pueda acreditarse técnicamente como suelo urbano.

- Sector de SUES El Valenciano, anteriormente clasificado como suelo urbano y que ahora se recoge como Urbanizable Sectorizado.

- Sector Agua Amarga así como del área colindante de suelo urbanizable sin sectorizar de La Paira para su adscripción a la categoría de baja densidad en coherencia con el modelo territorial del plan.

- Terrenos de la Zona Regable V de las Vegas Alta y Media del Segura, que se proponen ahora como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbanístico, si bien debe establecerse un régimen más restrictivo de las condiciones de parcelación y edificación ligada al uso agrícola, limitando a 20.000m² la superficie mínima de parcela, o 5.000m², si fuera anterior al 17/6/01, conforme a lo dispuesto en el art. 77 TRLSRM y a reserva de nuevo informe de la D. G. de Regadíos y Desarrollo Rural.

- También deberán someterse a exposición pública aquellos ámbitos de suelo urbano o urbanizable que en cumplimiento de los informes de la Dirección General, han cambiado de clasificación, como el ámbito de SUC El Pínic, ahora clasificado como Sistema General de Espacios Libres y el ámbito de SUES al oeste del casco urbano y por encima de la Mu-522, ahora clasificado como suelo no urbanizable de protección.

Tercero.- Ordenar la publicación de la presente Orden y de las Normas Urbanísticas contenidas en dicho proyecto, con las correcciones señaladas en el informe transcrito en el antecedente decimotercero de conformidad con lo establecido en el artículo 32.3 de la Ley Orgánica 4/1982, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía para la Región de Murcia, en relación con el artículo 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico; así como su notificación al Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

Cuarto.- De conformidad con lo previsto en el artículo 150 TRLSRM, una vez subsanadas las deficiencias apuntadas en el antecedente decimotercero, deberá elaborarse un documento refundido de todas las determinaciones del Plan General.

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 me-

ses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer –previamente al contencioso-administrativo- recurso de reposición ante este mismo órgano en el plazo de un mes, computado desde el del día siguiente al de su notificación (o publicación en su caso); no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

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

NORMAS URBANÍSTICAS

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR.

Artículo 1.- Naturaleza de la Norma.

Artículo 2.- Objeto.

Artículo 3.- Intención.

Artículo 4.-Declaración de Utilidad Pública.

TÍTULO 1.- NORMAS GENERALES

Capítulo I. Generalidades.

Artículo 5.- Fundamento de las Normas y Ordenanzas.

Artículo 6.- Ámbito de aplicación.

Artículo 7.- Vigencia.

Artículo 8.- Revisión.

Artículo 9.- Modificación.

Artículo 10.- Interpretación.

Artículo 11.- Obligatoriedad.

Artículo 12.- Publicidad.

Artículo 13.- Documentos del Plan.

Artículo 14.- Definiciones y terminología.

Capítulo II.- Régimen Urbanístico del Suelo.

Artículo 15.- Clasificación del suelo.

Artículo 16.- Suelo Urbano (S.U.).

Artículo 17.- Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.).

Artículo 18.- Suelo Urbano sin Consolidar (S.U.S.C.).

Artículo 19.- Suelo Urbano de Núcleo Rural (S.U.N.R.).

Artículo 20.- Suelo No Urbanizable (S.N.U.).

Artículo 21.- Suelo Urbanizable (S.U.E.S. / S.U.E.).

Artículo 22.- Desarrollo del Plan.

Artículo 23.- Estudios de Detalle (ED).

Artículo 24.- Planes Especiales.

Artículo 25.- Planes Parciales.

Artículo 26.- Catálogos.

Artículo 27.- Proyectos de Urbanización.

Capítulo III.- Licencias y Autorizaciones.

Artículo 28.- Tramitación.

Artículo 29.- Actos sujetos a licencia municipal.

Artículo 30.- Información urbanística. Cédula urbanística.

Artículo 31.- Elaboración, tramitación y aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Artículo 32.- Ejecución de Planes Parciales, Planes Especiales, y Estudios de Detalle.

Artículo 33.- Licencias de Parcelación.

Artículo 34.- Licencias de obras.

Artículo 35.- Informe técnico.

Artículo 36.- Concesión de licencia.

Artículo 37.- Obras menores.

Artículo 38.- Acta de tira de cuerdas.

Artículo 39.- Obras de emergencia.

Artículo 40.- Cartel de obra.

Artículo 41.- Modificaciones en obra.

Artículo 42.- Prórroga de licencia.

Artículo 43.- Terminación de las obras.

Artículo 44.- Incumplimiento del promotor de sus obligaciones.

Artículo 45.- Devolución de fianza.

Artículo 46.- Cédula de habitabilidad.

Artículo 47.- Licencia de actividad.

Artículo 48.- Actividades inocuas.

Artículo 49.- Actividades calificadas.

Artículo 50.- Licencia de apertura.

Artículo 51.- Licencias por cambio de titularidad.

Artículo 52.- Ineficacia de alineaciones y rasantes.

Artículo 53.- Ineficacia de la licencia de obras.

Artículo 54.- Ineficacia de la licencia de apertura.

Capítulo IV.- Infracciones y Fiscalización.

Artículo 55.- Obras clandestinas.

Artículo 56.- Revisión de obras.

Artículo 57.- Sanciones.

TÍTULO 2.- NORMAS DE GESTIÓN.

Artículo 58.- Definición.

Artículo 59.- Unidades de Actuación (U.A.)

Artículo 60.- Delimitación de Unidades de Actuación.

Artículo 61.- Delimitación de sectores

Artículo 62.- Sistemas de Actuación.

Artículo 63.- Parcelaciones.

Artículo 64.- Reparcelaciones.

Artículo 65.- Plazo de edificación.

TÍTULO 3.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Capítulo I.- Generalidades.

Artículo 66.- Objeto.

Artículo 67.- Ámbito de Aplicación.

Artículo 68.- Garantías de Urbanización.

Artículo 69.- Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

Artículo 70.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Capítulo II.- Descripción de Redes.

Artículo 71.- Red de Abastecimiento y Distribución de Agua Potable.

Artículo 72.- Red de Riego.

Artículo 73.- Red de Hidrantes Exteriores.

Artículo 74.- Red de Saneamiento, Evacuación y Depuración de Aguas Residuales Urbanas.

Artículo 75.- Red de Suministro de Energía Eléctrica.

Artículo 76.- Red de Alumbrado Público.

Artículo 77.- Red de Telecomunicaciones.

Artículo 78.- Red de Gas.

Artículo 79.- Red Viaria. Pavimentación de Calzadas y Aceras.

Artículo 80.- Espacios Libres: Parques y Jardines Públicos.

Artículo 81.- Accesibilidad en Espacios Públicos y Edificación.

Artículo 82.- Normalización.

TÍTULO 4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo I.- Normas Generales.

Artículo 83.- Normas generales de volumen e higiénicas para la edificación.

Artículo 84.- Alineaciones.

Artículo 85.- Chaflanes.

Artículo 86.- Entrantes, salientes y vuelos.

Artículo 87.- Alturas de la edificación.

Artículo 88.- Alturas libres.

Artículo 89.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación.

Artículo 90.- Sótanos y semisótanos.

Artículo 91.- Entreplantas.

Artículo 92.- Patios interiores de la edificación.

Artículo 93.- Cuerpos volados.

Artículo 94.- Chimeneas de ventilación.

Artículo 95.- Chimeneas de salida de humos y gases.

Artículo 96.- Escaleras.

Artículo 97.- Portales.

Artículo 98.- Pasillos.

Artículo 99.- Medianerías.

Artículo 100.- Cubiertas.
 Artículo 101.- Fachadas.
 Artículo 102.- Marquesinas.
 Artículo 103.- Toldos.
 Artículo 104.- Kioscos.
 Artículo 105.- Aparcamiento.
 Artículo 106.- Cuartos de basura y limpieza.
 Artículo 107.- Aparatos elevadores.
 Artículo 108.- Servicio de cartería.
 Artículo 109.- Señalizaciones de edificios.
 Artículo 110.- Señalizaciones interiores en la edificación.

Artículo 111.- Antenas colectivas.
 Artículo 112.- Aislamientos.
 Artículo 113.- Servicio de agua potable.
 Artículo 114.- Red de saneamiento.
 Artículo 115.- Energía eléctrica.
 Artículo 116.- Instalación de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, teléfono, etc.

Capítulo II.- Condiciones Estéticas

Artículo 117.- Proyectos.
 Artículo 118.- Anuncios y señales luminosas.
 Artículo 119.- Instalaciones del aire acondicionado.
 Artículo 120.- Edificios catalogados.
 Artículo 121.- Fachadas.
 Artículo 122.- Cubiertas.

Capítulo III.- Condiciones Generales de Uso de la Edificación

Artículo 123.- Ámbito de aplicación.
 Artículo 124.- Clasificación de usos.
 Artículo 125.- Simultaneidad de usos.
 Artículo 126.- Vivienda.
 Artículo 127.- Garaje -aparcamiento.
 Artículo 128.- Comercial.
 Artículo 129.- Oficinas.
 Artículo 130.- Uso Terciario.
 Artículo 131.- Hotelero.
 Artículo 132.- Salas de reunión.
 Artículo 133.- Espectáculos.
 Artículo 134.- Religioso.
 Artículo 135.- Cultural.
 Artículo 136.- Sanitario.
 Artículo 137.- Usos existentes.

Capítulo IV.- Normas de Edificación según Zonificación

Artículo 138.- Normas de Edificación en Suelo Urbano y en Equipamiento Públicos y Espacios Libres Públicos del suelo urbano, urbanizable y sistemas generales.

Zona 1a. Residencial. Núcleo Actual de Villanueva del Río Segura.

Zona 1b. Residencial. Ensanche Intensivo.

Zona 1c. Residencial. PERI La Fabrica I y II.

Zona 1d. Residencial. Barrios.

Zona 1e. Residencial. PERI La Cooperativa.

Zona 1f. Residencial. PERI La Asunción.

Zona 1g. Residencial. PERI Las Cañadas.

Zona 1h. Residencial. "Residencial Villanueva".

Zona 1i. Residencial. Núcleo Rural en Pedanías.

Zona 2. Equipamientos Públicos (Generales o Locales) y Privados.

Zona 3. Zonas Verdes y Espacios Libres.

Artículo 139.- Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable. S.N.U.P.E. - No Urbanizable de Protección Específica. S.N.U.P.P. - No Urbanizable Protegido por el Planeamiento Municipal. S.N.U.I. - No Urbanizable Inadecuado para Urbanizar.

Artículo 140.- Régimen de Uso en Sistemas Generales.

- 1.- Sistema General Comunicaciones (S.G.C.)
- 2.- Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.)
- 3.- Sistema General de Equipamientos (S.G.Eq)
- 4.- Sistema General de Infraestructuras y Servicios:
 - Hidráulico (S.G.H.)
 - Abastecimiento Agua Potable (S.G.A.)
 - Saneamiento y Depuración (S.G.S.)
 - Electrificación (S.G.E.)
 - Gasificación (S.G.G.)

Artículo 141.- Normas de Edificación en Suelo Urbanizable.

Suelo Urbanizable Sectorizado

Suelo Urbanizable No Sectorizado

TÍTULO 5.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 142.- Alcance.

Capítulo I.- Protección del medio natural.

Artículo 143.- Protección del Medio Natural.

A.- Tratamiento de los vertidos sólidos.

Artículo 144.- Derribos y demoliciones.

Artículo 145.- Fianza.

Artículo 146.- Valoración.

Artículo 147.- Depósitos de chatarra, vehículos y análogos.

B.- Tratamiento de los Vertidos Líquidos.

Artículo 148.- Vertidos líquidos.

Artículo 149.- Protección de las Aguas Subterráneas.

C.- Tratamiento de los Vertidos Gaseosos.

Artículo 150.- Vertidos gaseosos.

D.- Protección de las vías pecuarias.

Artículo 151.- Objeto.
Artículo 152.- Protección.
E.- Protección de la Fauna Silvestre.
Artículo 153.- Protección de la fauna silvestre.
Artículo 154.- Cerramientos de parcela en suelos no urbanizables.
F.- Protección de la flora.
Artículo 155.- Protección de la flora silvestre.
G.- Tendidos Eléctricos.
Artículo 156.- Tipología de tendido eléctrico.
H.- Protección contra el Ruido.
Artículo 157.- Regulación.
Artículo 158.- Máximos niveles de ruido permitidos en el exterior.
Artículo 159.- Medidas en la edificación para minimizar el impacto del ruido
Artículo 160.- Aislamiento acústico en las nuevas edificaciones.
Capítulo II.- Fomento de la Eficacia Energética y utilización de Energías Renovables
Artículo 161.- Beneficiarios.
Artículo 162.- Actividades fomentadas.
Artículo 163.- Contenido complementario del proyecto.
Artículo 164.- Procedimiento.
Artículo 165.- Incentivos y medidas de fomento.
Capítulo III.- Reutilización de los residuos
Artículo 166.- Objeto.
Artículo 167.- Definición de residuos de la construcción.
Artículo 168.- Vertido de residuos de construcción inertes.
Artículo 169.- Ejecuciones de rellenos.
Artículo 170.- Reutilización de los residuos.
Artículo 171.- Calificación ambiental de derribos y demoliciones.
Artículo 172.- Residuos en obras de nueva planta.
Capítulo IV.- Protección y respeto del Casco Actual y Edificios Catalogados.
Artículo 173.- Introducción.
Artículo 174.- Volúmenes.
Artículo 175.- Fachadas.
Artículo 176.- Cubiertas.
Artículo 177.- Ambiente urbano.
Artículo 178.- Bienes de Interés Cultural.
Capítulo V.- Protección del Patrimonio Arqueológico y Paleontológico.
Artículo 179.- Protección de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.
Artículo 180.- Áreas de protección arqueológica.

Artículo 181.- Grados de protección.
Artículo 182.- Actuaciones en las zonas con grado de protección A: Zonas de intervención arqueológica.
Artículo 183.- Actuaciones en las zonas con grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos.
Artículo 184.- Actuaciones en las zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.
Artículo 185.- Aparición de restos fuera de las áreas de protección.
Artículo 186.- Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles.
Artículo 187.- Condiciones especiales de edificabilidad por aparición de restos arqueológicos.
Capítulo VI.- Protección de Puntos o Lugares de Interés Geológico (PIG o LIG).
Artículo 188.- Descripción y ámbito.
Artículo 189.- Usos y transformaciones permitidas.
Artículo 190.- Normas de aplicación.
Capítulo VII. Protección de árboles históricos y monumentales.
Artículo 191.- Contenido y alcance de la catalogación.
Artículo 192.- Niveles de catalogación.
Artículo 193.- Alcance de la protección.
Artículo 194.- Normas para los conjuntos.
Artículo 195.- Otras normas de protección.
Artículo 196.- Conservación del nivel freático.
Artículo 197.- Mejoras.
Capítulo VIII. Protección de los Espacios Naturales.
Artículo 198.- Descripción y ámbito.
Artículo 199.- Normativa de aplicación.

TÍTULO PRELIMINAR.

Artículo 1.- Naturaleza de la Norma.

El presente documento tiene la consideración de Plan General Municipal de Ordenación Urbana, en adelante Plan, en los términos establecidos en la legislación vigente, surge como consecuencia de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Villanueva del Río Segura vigentes, redactadas en octubre de 1982, carente de publicación oficial en el BORM.

Artículo 2.- Objeto.

El Plan General Municipal de Ordenación, como instrumento de ordenación integral de un municipio, 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.

Cuando existan aprobados instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley, el Plan General deberá adaptarse a las determinaciones y directrices con-

tenidas en aquéllos, mediante su modificación o revisión, según proceda.

Artículo 3.- Finalidad.

La revisión del vigente Plan se acordó por el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, convocando a tal efecto concurso de adjudicación de los trabajos, financiación conjunta, mediante Convenio, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura.

Artículo 4.- Declaración de Utilidad Pública.

La aprobación del presente Plan General implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando sus determinaciones sean aplicables directamente. En otro caso, dicha declaración será efectiva con la aprobación definitiva del correspondiente planeamiento de desarrollo.

No obstante, las Administraciones Públicas, en el ejercicio de sus competencias, podrán ejecutar las obras públicas compatibles con la ordenación urbanística en cualquier momento y clase de suelo.

TÍTULO 1.- NORMAS GENERALES

Capítulo I. Generalidades.

Artículo 5.- Fundamento de las Normas y Ordenanzas.

1.- Las Leyes, Reglamentos, Normas y Disposiciones de rango superior, a las que completan con carácter específico y se refieren directa o indirectamente estas Normas y Ordenanzas son más destacables las siguientes :

- Legislación autonómica vigente:

• Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

• Ley 4/92, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia, en sus artículos no derogados por la Ley 1/2001.

• Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, en sus artículos no derogados por la Ley 1/2001.

• Resolución de 28 de Julio de 2000, por la que se dispone la publicación del acuerdo del Consejo de Gobierno sobre designación de los lugares de importancia comunitaria de la Región de Murcia.

- Legislación de ámbito estatal:

• Ley 8/2007 de 28 de Mayo de Suelo.

• Los preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992, declarados vigentes por la Disposición Derogatoria de la Ley 6/98.

• Real Decreto ley 5/1996, de 7 de junio y Ley 7/1997, de 14 de abril de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.

• Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

• Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio).

• Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978, de 25 de agosto).

• Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978, de 23 de junio).

• Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (D. 635/1964, de 5 de marzo).

En todo lo no previsto regirá con carácter subsidiario y complementario las Normas Complementarias y Subsidiarias de la Región de Murcia, y toda la restante legislación y normativa de aplicación.

Artículo 6.- Ámbito de aplicación.

Lo constituye la totalidad del Término Municipal de Villanueva del Río Segura.

Artículo 7.- Vigencia.

El presente Plan General de Ordenación Urbana tendrá vigencia indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales, a partir del día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva en el B.O.R.M.

Artículo 8.- Revisión.

Procederá la revisión del Plan cuando se presenten algunas de las siguientes circunstancias:

• Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal.

• Alteración sustancial de la estructura física que ha sustentado su ordenación.

• Alteración fundamental de los Sistemas Generales de Infraestructura, Equipamientos y Espacios Libres.

• Aprobación de algún Plan Director Territorial de Coordinación que afecte sus determinaciones.

• Agotamiento del Suelo Urbanizable, al edificarse mas del 75 % los solares resultantes.

• Crecimiento por encima de las previsiones máximas establecidas en el Plan.

Artículo 9.- Modificación.

1.- La alteración de las determinaciones del Plan en los demás supuestos no señalados en el apartado anterior se considerará como modificación del Plan. Esta deberá tramitarse conforme a la legislación vigente.

2.- Algunos de estos supuestos serían:

a) Rectificaciones aisladas en las delimitaciones de las distintas clases de suelo y zonas.

b) Rectificaciones de estas normas.

c) Rectificaciones aisladas de alineaciones y rasantés.

d) Corrección de los errores detectados, que se ocasionaron en la redacción de los diversos documentos del Plan.

3.- Las correcciones de errores materiales no requieren un procedimiento de Modificación del Plan.

Artículo 10.- Interpretación.

1. La documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor división).

2. La interpretación de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Urbanismo y de otros órganos de la Comunidad Autónoma. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

3. La delimitación de los sectores, unidades de actuación, zonas y dotaciones de este PGMO, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Programas y Estudios de Detalle) que se desarrollan en el PGMO.

4. Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes:

a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, salvo que se justifique la existencia de un error en la medición, en más o menos un diez por ciento (10%).

b) No alterar la forma del área correspondiente, excepto las precisiones de sus límites debido a ajustes respecto a:

- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.

- La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.

c) Asimismo, no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de la red de zonas verdes o de un Equipamiento Público que suponga una disminución de su superficie.

5. Podrán redelimitarse las Unidades de Actuación con la misma horquilla (+/- 10%) cuando tengan por finalidad extraer o introducir en la misma edificaciones existentes que dispongan de todos los servicios urbanísticos, por tanto para pasar al régimen de Actuaciones Aisladas."

Artículo 11.- Obligatoriedad.

1.- Las determinaciones del presente Plan obligan tanto a la Administración como a los administrados.

2.- Todas las actuaciones que incidan en el ámbito territorial del municipio de Villanueva del Río Segura, deberán ajustarse a las determinaciones del Plan, salvo actuaciones de urgencia e interés general previstos en la Ley.

Artículo 12.- Publicidad.

1.- Todos los documentos del presente Plan serán públicos y cualquier persona podrá consultarlos e informarse sobre los mismos en el Ayuntamiento.

2.- El Ayuntamiento facilitará, los documentos del Plan, o del planeamiento que lo desarrolle a todas aquellas personas que estuvieran interesados en él, tras el abono de las tasas correspondientes.

Artículo 13.- Documentos del Plan.

1. Memoria

2. Planos de información y ordenación

3. Normas Urbanísticas: normas Generales, de Protección, de Gestión, de Urbanización y de Edificación (que incluyen las Normas Transitorias para el suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado).

4. Catálogo de construcciones y elementos naturales, históricos, artísticos y ambientales.

5. Programa de actuación.

6. Estudio económico-financiero.

7. Estudio de impacto ambiental

8. Estudio de impacto territorial

Artículo 14.- Definiciones y terminología.

Al objeto de evitar falsas interpretaciones, se aportan algunas definiciones de los términos que se utilizan en estas Normas, clasificados por orden alfabético:

Alineación actual.- Linderos de las fincas con el sistema viario existente.

Alineación oficial.- Línea a marcar sobre el terreno y definida en el plano de alineaciones del Plan, que representa el límite de las manzanas.

Alineación de edificación.- Línea de edificación en la manzana que puede coincidir con la alineación oficial o estar retranqueada de ésta o linderos, mediante espacio libre de edificación (verde privado)

Altura de la edificación.- Distancia vertical medida desde la rasante de la acera hasta el nivel del techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la acera.

Altura libre de Planta.- Distancia vertical desde el nivel del piso terminado de la planta, hasta el nivel del techo o falso techo de dicha planta.

Cámara.- Local diáfano, no habitable, que forma parte de la vivienda, situado bajo la cubierta inclinada de la misma edificación, con una superficie mayor a 6 m², entre último forjado y cubierta inclinada.

Edificabilidad superficial.- Relación entre la edificación permitida expresada en metros cuadrados edificados y la superficie en metros cuadrados de la parcela o área (m²/m²) de que se trate.

Edificabilidad neta superficial.- Relación entre la edificación permitida expresada en metros cuadrados edificados, y la superficie en metros cuadrados de la parcela edificable (m²/m²).

Edificación en manzana cerrada.- Edificación continua con fachada coincidente con la alineación oficial de manzana.

Edificación aislada.- La situada en parcela independiente sin solución de continuidad con otras edificaciones y retranqueada de los linderos de la parcela.

Edificación abierta.- Edificación con fachada coincidente con la alineación oficial de manzana en al menos un 50 % de la longitud de ésta, sin patios cerrados (bloques en H, en U etc.).

Entreplanta.- Altillo construido sobre un local de planta baja, dependiente de este.

Espacio libre de parcela.- El espacio de parcela no ocupado por la edificación.

Fachada de parcela.- Distancia entre puntos extremos de los linderos coincidentes con la alineación oficial.

Fondo de parcela.- Distancia entre la fachada de la parcela y el lindero opuesto, medida en la perpendicular trazada en el punto medio de la fachada.

Lindero.- Línea de división de parcelas.

Lindero de calle.- Alineación oficial.

Manzana edificable.- Conjunto de parcelas edificables rodeadas en su totalidad por espacios de uso y dominio público.

Nivel de techo.- Cara inferior de un forjado o plano horizontal que contiene la línea de intersección del plano vertical del cerramiento con el del faldón de la cubierta, cuando aquel no exista.

Ocupación.- Porcentaje ocupado en planta por la edificación, relativo a la superficie total de la parcela edificable en que se sitúa.

Parcela.- Lote de terreno apto o no para la edificación según la ordenación aprobada.

Parcela edificable.- Una parte de la manzana edificable que procede de la parcelación de la misma, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima.- Parcela con la superficie mínima admisible, según la ordenación aprobada.

Planta baja.- Es la planta inferior del edificio cuyo piso estará en la rasante de la acera o terreno, o por encima de la rasante.

Pieza habitable.- Se entiende como pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Portal.- Local que comunica la puerta de entrada de la edificación con la caja de escaleras y ascensor si lo hubiera.

Rasante actual.- Perfil del terreno (cuando el viario no se ha materializado con su rasante oficial), o del pavimento del sistema viario existente (en este caso coincide con la rasante oficial cuando no se definen nuevos puntos de cota). Para la definición de alturas se toma la rasante

de contacto del viario (acera o calzada cuando aquélla no exista) con el plano vertical que contiene la alineación oficial.

Rasantes oficiales.- Puntos de cota que definen la altura del pavimento del sistema viario, zonas verdes y espacios libres.

Son las que se definen en los planos de alineaciones y rasantes para los futuros viarios, zonas verdes o espacios libres. En viarios existentes coinciden con la rasante actual si no se definen nuevos puntos de cota.

Para la definición de alturas se toma la rasante en el contacto del viario (acera o calzada cuando aquélla no esté prevista) con el plano vertical que contiene la alineación oficial.

Retranqueo.- Separación de la edificación, medida desde la línea de vuelos, a cualquier lindero, tanto de otras parcelas como de la alineación oficial.

Semisótano.- Planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Sótano.- Planta de la edificación cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Trastero.- Local no habitable vinculado a la vivienda ubicado en su misma planta o en otra. Su superficie útil máxima será de 6 m² y su altura libre máxima de 2,50 m., cuando se sitúen sobre la altura máxima; para este caso se admite su ventilación mediante un hueco máximo de 0,25 m' y tendrán un retranqueo mínimo a fachadas de 4 m..

Usos permitidos.- Los autorizados por las ordenanzas particulares de cada zona.

Usos prohibidos.- Los no permitidos por las ordenanzas particulares de cada zona.

Zona.- Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo o sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

Capítulo II.- Régimen Urbanístico del Suelo.

Artículo 15.- Clasificación del suelo.

1.- Todo el territorio del término municipal se clasifica en las siguientes clases de suelo, según su régimen urbanístico:

- Suelo Urbano (S.U.)
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.)
- Suelo Urbanizable (S.U.E. / S.U.E.S.)

Artículo 16.- Suelo Urbano (S.U.).

1.- Constituyen el Suelo Urbano (S.U.) los terrenos a los que el Plan incluya como tales, grafiados en los planos de ordenación como urbanos por cumplir los requisitos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

Constituirán además el Suelo Urbano los que en ejecución del Plan lleguen a reunir los mismos requisitos.

2.- Se definen en el Suelo Urbano las siguientes categorías básicas:

- 1.- Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.)
- 2.- Suelo Urbano Sin Consolidar (S.U.S.C.)
- 3.- Suelo Urbano de Núcleo Rural (S.U.N.R.)

Artículo 17.- Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.).

1.- Constituyen este tipo de suelo los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación por estar lo suficientemente ordenados y urbanizados.

Determinaciones:

2.- El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, así como las alineaciones y rasantes, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas.

3.- Para poder ser edificado, además de las limitaciones específicas que le impone el Plan, éste deberá adquirir la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías oportunas.

El plazo de edificación forzosa para los terrenos comprendidos en este tipo de suelo será de ocho años, contados a partir de que la parcela adquiera la condición de solar.

Los propietarios de este suelo deberán ceder los terrenos afectados por la corrección de alineaciones y costear los gastos de urbanización precisos para que la parcela adquiera la condición de solar, conforme al art. 167 Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

El sistema de actuación previsto en esta categoría de suelo es el de expropiación para la realización de actuaciones aisladas.

Artículo 18.- Suelo Urbano sin Consolidar (S.U.S.C.).

1.- De conformidad con lo establecido en el art. 63 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, tendrán la consideración de suelo urbano sin consolidar los terrenos que el planeamiento delimite como Unidades de Actuación para su ejecución como unidad integrada, entendiéndose como tal la que requiera mecanismos de equitativa distribución de beneficios y cargas y ejecución de proyectos de urbanización.

2.- El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación y uso, según la zonificación correspondiente, así como las alineaciones y rasantes, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas y Ordenanzas.

Asimismo se refleja el trazado y características de las redes generales de servicios, las que deberán ser tenidas en cuenta en los proyectos de urbanización.

3.- Hasta tanto no se hayan aprobado los Estatutos y Bases de Actuación o el correspondiente proyecto de Reparcelación, no podrán realizarse obras de urbanización y edificación, excepto las de explanación o demolición y los sistemas generales que se consideren necesarios.

4.- Los propietarios de este tipo de suelo 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 % previsto por la legislación vigente 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 en el plazo de cuatro años a partir de la fecha de terminación de las obras de urbanización, y en cualquier caso en el plazo de seis años desde la iniciación del expediente de Reparcelación, en su caso.

e) Iniciar el expediente de gestión en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan.

Artículo 19.- Suelo Urbano de Núcleo Rural (S.U.N.R.).

1.- Constituyen este tipo de suelo los terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación por existir en ellos agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común que constituyen un asentamiento de población tradicional reconocido oficialmente con un topónimo y especialmente vinculado a las actividades del sector primario.

2.- El Plan determina para este suelo las condiciones de edificación, uso y su delimitación, reflejando todo ello en los planos de ordenación y en las presentes Normas.

3.- Los propietarios de este suelo deberán ceder los terrenos necesarios previstos para la regularización del viario y costear los servicios de que han de dotarse (acceso rodado, agua, energía eléctrica y saneamiento y depuración).

Artículo 20.- Suelo No Urbanizable (S.N.U.). Definición

1.- Constituirán el suelo no urbanizable, con la categoría de 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.

También tendrán esta clasificación, con la categoría de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, los terrenos que el Plan General justificadamente así clasifique por sus propios valores de carácter 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 definen en este suelo las siguientes calificaciones o zonas por sus usos genéricos predominantes:

• S.N.U.P.E. - No Urbanizable de Protección Específica.

• S.N.U.P.P. - No Urbanizable Protegido por el Planeamiento Municipal, por sus valores medioambientales y patrimoniales, reservas de suelos para sistemas generales de infraestructuras.

• S.N.U.I. - No Urbanizable Inadecuado para el Desarrollo Urbano.

2.- Se determina para este suelo lo siguiente:

a) La delimitación de las distintas zonas y categorías en los planos de ordenación.

b) Las condiciones de edificación para cada zona, de forma que no sea posible la formación de núcleos de población, entendido este como conjunto de diez o más edificaciones incluidas en un círculo de 400 m de diámetro en la que se de la condición siguiente: Que su disposición o la de sus linderos o cerramientos sea tal que formen calles, plazas, u otras vías y exista interdependencia de algún servicio.

3.- Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable en los planos de ordenación correspondientes, estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación urbanística.

En concreto, y respecto del uso de vivienda unifamiliar, cuando se acredite fehacientemente la vinculación de la actividad principal del titular a la explotación, la superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyan una unidad funcional, será de 20.000 m².

Artículo 21.- Suelo Urbanizable (S.U.E.S. / S.U.E.)

1.- Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos no incluidos en las clases anteriores (urbano y no urbanizable) y delimitados como tales en los planos.

En esta clase de suelo tendrá la condición de Urbanizable Sectorizado (S.U.E.S.) el integrado por los terrenos que así se delimitan para su ejecución preferente.

El resto del suelo urbanizable tiene la condición de Urbanizable sin Sectorizar (S.U.E.).

2.- El Plan establece las siguientes determinaciones para esta categoría de suelo urbanizable sectorizado:

a) A cada sector delimitado como Suelo Urbanizable Sectorizado en los planos de ordenación le corresponde un Plan Parcial para su ordenación.

b) Señala en los planos el trazado de la red viaria general que deberá ser respetado al máximo posible por el Plan Parcial. En los casos en que se señala su ordenación interior, ésta es indicativa para su posible convalidación mediante el correspondiente Plan Parcial.

c) Establece el trazado y características generales de las redes de servicios.

d) Fija el aprovechamiento de cada uno de los sectores.

e) Señala los usos globales de cada sector y la localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes.

3.- Los propietarios de este suelo deberán:

a) Proceder a la elaboración del instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial). Debiendo promover, en caso de iniciativa pública o privada, los instrumentos de gestión (Programa de Actuación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización) y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

Con referencia a los proyectos de urbanización estos deberán ser redactados conforme al art. 159 de la Ley del Suelo y muy particularmente los señalados en el art. 160, en su apartado nº 4, que hace referencia a la infraestructura de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, su dimensión y características serán validados por los organismos competentes, Dirección General de Carreteras, Confederación, etc.

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.

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.

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 esta Ley 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) Edificar los solares en un plazo máximo de cuatro años a partir de que la parcela adquiera la condición de solar por tener todos los servicios urbanos.

Artículo 22.- Desarrollo del Plan.

1.- El desarrollo de este Plan se realizará, según los casos, a través de los siguientes instrumentos de planeamiento, control y obras:

1. Estudio de Detalle.
2. Planes Especiales.
3. Planes Parciales.
4. Catálogos.
5. Proyectos de Urbanización.

Artículo 23.- Estudios de Detalle (ED).

1.- Los Estudios de Detalle se elaborarán con las finalidades previstas en el art. 65 del Reglamento de Planeamiento y bajo las condiciones establecidas en dicho artículo, así como las previstas en el art. 120 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

2.- Cuando se redacten Estudios de Detalle con la finalidad de ordenar volúmenes, éstos deberán ajustarse a las siguientes condiciones :

- a) Su ámbito comprenderá, como mínimo, una manzana completa.
- b) Podrán contener la nueva parcelación con las cédulas urbanísticas de las nueva parcelas.
- c) No podrá superarse la edificabilidad prevista para el área abarcada por el Estudio de Detalle.
- d) Su desarrollo se llevará a cabo mediante un proyecto de obras de urbanización.

3.- En ningún caso podrán formularse como instrumento para abrir o prolongar nuevas calles, salvo que sean viales interiores de carácter privados para el acceso a la edificación desde el viario público. Su misión fundamental será para ajustar volúmenes, alineaciones y rasantes de las existentes o completar las que estuviesen señaladas en el suelo urbano por el Plan.

Artículo 24.- Planes Especiales.

Los Planes Especiales se redactarán para el desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan, estos contendrán las determinaciones previstas en los art. 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento y artículos 107 y siguientes del texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Definición.

El Plan Especial es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia.

Finalidad.

En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, los Planes Especiales podrán tener por finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, según proceda de acuerdo con su objeto.

Los Planes Especiales no podrán sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.

Objeto

En el presente Plan General los Planes Especiales señalados podrán tener por objeto:

| DEFINICIÓN | OBJETO |
|--|--|
| • Plan Especial de Comunicaciones de la variante de la MU-522 en su conexión con la MU-530 | - El desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras.(art. 111) |
| • PERI "Cooperativa a y b" | - Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación .(art. 114) |
| • PERI "La Fábrica I" | - Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación. .(art. 114) |
| • PERI "La Fábrica II" | - Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación. .(art. 114) |

| DEFINICIÓN | OBJETO |
|----------------------|---|
| • PERI "El Colmenar" | - Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación. .(art. 114) |
| • PERI "La Asunción" | - Planes Especiales de adecuación urbanística .(art. 117) |
| • PERI "Las Cañadas" | - Planes Especiales de adecuación urbanística .(art. 117) |

3.- Los Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.) se redactarán con el grado de precisión que señala el Reglamento de Planeamiento, incorporando la previsión de obras a realizar, determinando los sistemas de actuación aplicables a cada unidad y conteniendo un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios económicos para su financiación.

4.- Las determinaciones de los PERIs relativas a delimitación, usos globales, aprovechamiento de referencia y sistemas generales serán vinculantes, el resto de ordenación será simplemente orientativa y pendiente de concreción por el PERI, por ser competencia funcional del mismo, si bien la superficie global de dotaciones en ningún caso podrá ser inferior a la considerada.

Artículo 25.- Planes Parciales.

1.- Los Planes Parciales se desarrollarán en suelo urbanizable sobre cada uno de los sectores señalados en los planos, tienen por objeto establecer la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial.

2.- Contendrán las determinaciones previstas en el art. 106 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y se elaborarán bajo las condiciones establecidas en dicha Ley.

Artículo 26.- Catálogos.

Contendrán la relación de monumentos, jardines, parques naturales, obras civiles o paisajes que, por sus singulares valores o características, hayan de ser objeto de especial protección.

Artículo 27.- Proyectos de Urbanización.

1.- Son proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica la realización material de las determinaciones del Plan en cuanto a obras de urbanización. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2.- No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3.- Podrán realizarse proyectos de obras ordinarias conforme a lo dispuesto en el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento, y en todo caso para la realización de la urbanización de los viales interiores de manzana previstos en un Estudio de Detalle.

4.- En general se estará en lo dispuesto en los art. 67 a 69 del Reglamento de Planeamiento y a lo dispuesto

en el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

5.- Los proyectos de urbanización comprenderán todos los documentos necesarios para la completa definición y ejecución de las obras comprendidas en su ámbito, incluyendo una memoria y anexos necesarios, plano de situación en relación con el planeamiento y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de ejecución de las obras y servicios.

6.- La tramitación de los Proyectos de Urbanización se sujetará al procedimiento regulado en el artículo 142 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia relativo a la tramitación de los Estudios de Detalle.

Capítulo III.- Licencias y Autorizaciones.

Artículo 28.- Tramitación.

1.- Los actos regulados a que se refiere este capítulo son los siguientes:

- a) Actos sujetos a licencia municipal.
- b) Información urbanística. Cédula urbanística.
- c) Elaboración, tramitación y aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
- d) Ejecución de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- e) Licencias de parcelación.
- f) Licencias de obras.
- g) Informe técnico.
- h) Concesión de licencia.
- i) Obras menores.
- j) Acta de tira de cuerdas.
- k) Obras de emergencia.
- l) Cartel de obra.
- m) Modificaciones en obra.
- n) Prórroga de licencias.
- o) Terminación de las obras.
- p) Incumplimiento del promotor de sus obligaciones.
- q) Devolución de fianza.
- r) Cédula de Habitabilidad.
- s) Licencia de actividad.
- t) Actividades inocuas.
- u) Actividades calificadas.
- v) Licencia de apertura.
- w) Licencia por cambio de titularidad.

2.- Las peticiones que se formulen sobre las materias antes enunciadas, deberán estar suscritas por el interesado o mandatario, a las cuales se adjuntará la documentación necesaria en cada caso, y se dirigirán al Sr. Alcalde, efectuándose su presentación en el Registro General del Ayuntamiento ó en cualquiera de los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de

Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- En las solicitudes que requiera ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser visada por el Colegio Oficial correspondiente como requisito previo a su presentación en el citado Registro.

4.- La maquinaria e instalaciones auxiliares de obras, precisarán la autorización municipal y cumplirán los requisitos que establecidos en esta Ordenanza y legislación específica vigente. Dicha autorización será complementaria de la licencia correspondiente y quedarán sometidas a la dirección facultativa de la obra.

5.- Las informaciones por escrito, copias de planos, expedición de licencias u otros documentos, devengarán los derechos y tasas correspondientes.

Artículo 29.- Actos sujetos a licencia municipal.

1- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, son los siguientes actos:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) Las obras de instalaciones de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones urbanísticas.
- i) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- k) Los usos de carácter provisional.
- l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- n) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

p) La corta de árboles integrados en masa arbórea que este enclavada en terrenos del Plan.

q) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

r) Y, en general, los demás actos que señale el Plan.

Artículo 30.- Información urbanística. Cédula urbanística.

1.- El Plan y el planeamiento que lo desarrolle, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos, y cualquier persona podrá, consultarlo e informarse de los mismos en el Ayuntamiento, en el horario y dependencias que se establezcan para tal fin.

2.- Los interesados en obtener cualquier información urbanística deberán formular solicitud por escrito, acompañando por triplicado un plano de situación a escala adecuada con referencias exactas a los planos del Plan para facilitar su correcta identificación.

3.- El Ayuntamiento está obligado a contestar por escrito sobre la solicitud presentada, en el plazo máximo de un (1) mes, entregando una de las copias del plano presentado con las indicaciones, alineaciones, o especificaciones que procedan.

Si la solicitud se refiere a aspectos concretos del planeamiento o a la expedición de la correspondiente Cédula urbanística, el Ayuntamiento expedirá, antes del plazo mencionado, el correspondiente documento, al que le adjuntará, en su caso, copias del plano presentado con las indicaciones, alineaciones, o especificaciones que procedan.

Artículo 31.- Elaboración, tramitación y aprobación de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

1.- Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los Ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.

2.- Los Planes Especiales podrán también ser elaborados por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales.

3.- En cualquier caso, la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura.

4.- Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos antes citados para cada caso, y cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular habrán de consignar además los siguientes datos:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de la misma.

d) Compromisos que se hubieren, de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios del solar.

e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

5.- La tramitación de los instrumentos precisos para el desarrollo del planeamiento se ajustará a la normativa de aplicación en cada caso:

a) Para Planes Parciales y Especiales.

• Aprobación inicial, otorgada por el Ayuntamiento.

• Información pública, B. O. R. M y periódico.

• Aprobación definitiva,

b) Para Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

• Aprobación inicial, otorgada por el Ayuntamiento.

• Información pública, B. O. R. M. y periódico.

• Aprobación definitiva, otorgada por el Ayuntamiento.

6.- La documentación elaborada deberá cumplir, además de lo especificado en Ley del Suelo, para cada caso, las siguientes condiciones:

a) La documentación se presentará por triplicado suscrita por facultativo legalmente autorizado y visada por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Para el suelo urbano, entre los planos que se presenten figurará necesariamente uno de ordenación, referida al Plan, a escala 1/ 1.000, con curvas desnivel de metro en metro, en el que se señalen, como mínimo, alineaciones, cotas de rasantes en cruces de calles, zonificación, parcelación, situación de edificaciones, aparcamientos, zonas de parques y jardines, zonas escolares, dependencias municipales y servicios públicos de interés social, etc.

c) En caso de que el expediente comprenda alguna modificación de otro existente, se señalarán con claridad todas las variaciones, dibujando con líneas de punto las alineaciones que desaparecen, con líneas continuas las que se mantienen y con líneas de trazos las nuevas alineaciones.

d) Se situarán las edificaciones que se proyecten debidamente acotadas, señalando en cada una de ellas el número de plantas, altura en metros, superficie total edificada, volumen total, así como el uso de las mismas.

e) Se acotarán la separación de las edificaciones a los linderos de la parcela, señalando en cada una de ellas su edificabilidad relativa en metros cuadrados suma de todas las plantas por metro cuadrado superficie de parcela edificable.

f) Se acotarán los anchos de las vías, la separación entre bloques y las parcelas de cesión obligatoria destinadas a servicios públicos o de interés y de parques y jardines.

g) En el plano correspondiente figurará un cuadro en el que se especifique lo siguiente:

• Superficie total del Sector, Estudio de Detalle o Unidad de Actuación.

- Superficie de viales.
- Superficie de zonas verdes.
- Superficie de los distintos equipamientos.
- Superficie de las parcelas de propiedad privada.
- Superficie de las parcelas de cesión obligatoria.
- Superficie total edificable.
- Edificabilidad bruta.
- Edificabilidad neta.

h) Se presentará, al menos, un ejemplar de los planos de proyecto sin doblar y en papel reproducible.

Artículo 32.- Ejecución de Planes Parciales, Planes Especiales, y Estudios de Detalle.

1.-La ejecución de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, corresponderá al Ayuntamiento, Entidades urbanísticas y a los particulares.

2.-La ejecución se realizará siempre por unidades de ejecución, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de los elementos de actuaciones aisladas en suelo urbano.

3.-Las determinaciones de los instrumentos de gestión para la ejecución del planeamiento se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Para Proyectos de Reparcelación y Compensación:

- Memoria descriptiva de las circunstancias y ámbito, y justificativa del cumplimiento de los criterios de valoración y adjudicación señalados en esta Ley.

- Relación de propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito, con expresión de la naturaleza y cuantía de éstos, distinguiendo los que deben extinguirse con la ejecución del plan.

- Propuesta de adjudicación de fincas resultantes, con designación nominal de los adjudicatarios y expresión del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

- Cuenta de liquidación provisional.

- Planos, a escala adecuada, de información, ordenación, parcelación originaria y resultante de la adjudicación.

b) Para Proyectos de Expropiación:

- Determinación de la unidad, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que la identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1/ 50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1.000 a 1/ 5.000.

- Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

- Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

- Hojas de justiprecios que comprendan a otras indemnizaciones.

4.-La tramitación de los instrumentos precisos para la ejecución del planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

a) Proyecto de Reparcelación:

- Se inicia con la aprobación definitiva de la unidad de ejecución.

- Aprobación inicial, otorgada por el Ayuntamiento.

- Información pública, B. O. R. M, periódico y citación personal a los interesados.

- Aprobación definitiva, otorgada por el Ayuntamiento.

b) Proyectos de Compensación:

- Información pública a los interesados.

- Aprobación de la Junta de Compensación.

- Aprobación definitiva, otorgada por el Ayuntamiento.

c) Expedientes de Expropiación:

- Información pública, B. O. R. M., periódico, y notificación individualizada a los que aparezca como titulares de bienes o derechos en el expediente.

- Informe municipal cuando el Ayuntamiento no sea el órgano expropiante.

- Aprobación del expediente por la Comisión Provincial de Urbanismo.

d) Proyectos de Urbanización.

- Aprobación definitiva, otorgada por el Ayuntamiento.

- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el B. O. R. M.

5.-En cualquier caso esta tramitación se ajustará a lo regulado en la normativa de aplicación.

Artículo 33.- Licencias de Parcelación.

1.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo que se trate.

2.- La documentación a presentar para las licencias de parcelación urbanística será la siguiente:

- Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación.

- Escritura de la finca.

- Plano de la finca a parcelar, a escala mínima 1.000.

- Plano parcelario resultante, a escala mínima 1.000.

3.- Dicha documentación deberá ir redactada por técnico competente y visada por el Colegio Oficial correspondiente.

4.- Se permite la redacción de dicha documentación por la propiedad, cuando la parcelación resultante no sea superior a dos parcelas.

5.- Las parcelaciones que no son urbanísticas cumplirán con las unidades mínimas de cultivo que estable la legislación agraria, y estarán sujetas a licencia.

Artículo 34.- Licencias de obras.

Para la ejecución de los proyectos de obras, será preciso obtener del Ayuntamiento la preceptiva licencia de obras, para ello, el promotor, deberá presentar en el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Instancia de solicitud con el domicilio y D. N. I. del peticionario.

b) Oficio del nombramiento de la Dirección Técnica de la obra visado por los Colegios Oficiales correspondientes.

c) Impreso estadístico de edificación y vivienda.

d) Proyecto de Ejecución por duplicado, firmado por técnico competente, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

e) En formato digital, de manera que se medible.

Los proyectos contendrá la documentación mínima exigida por la legislación vigente.

Artículo 35.- Informe técnico.

1.- El técnico municipal informará los proyectos presentados diferenciando dos partes fundamentales:

a) Informe sobre planeamiento

b) Informe sobre servicios urbanísticos.

2.- El informe sobre planeamiento se realizará respecto al contenido de este Plan, en él se reflejará si cumple o no con la zonificación, Ordenanzas y Normas establecida en la zona y si la zona está afectada por suspensión de licencias.

3.- El informe sobre los servicios urbanísticos contendrá los servicios exigibles y de los que carece la parcela, evaluando los que le falta, e indicando si son técnicamente realizables. También hará una valoración sobre posibles daños a causar a los servicios y bienes públicos existentes, para fijar una fianza que garantice su reparación.

4.- Propondrá sobre si es procedente o no la concesión de la licencia, y los plazos de iniciación, interrupción y finalización de las obras.

Artículo 36.- Concesión de licencia.

1.- Las licencia se otorgarán por el procedimiento establecido en la vigente legislación de Régimen Local y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y su concesión no implicará responsabilidad municipal por lo daños a terceros que se pudieran producir con motivo de la ejecución de las obras., ni se podrá invocar su concesión por lo particulares para disminuir sus responsabilidades legales derivadas de la realización de actividades contrarias a derecho.

2.- Una vez presentados los documentos citados se formulará la propuesta de concesión o denegación de licencias, en este último caso se comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que sea preciso introducir, las cuales suscritas además por el técnico correspondiente, deberán presentarse, por comparecencia, en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado se propondrá sin más trámite la denegación.

3.- Las licencias que se soliciten para un uso específico de la edificación, no se concederán hasta que se obtenga la licencia de la actividad para dicho uso.

4.- Con el documento de concesión de licencia y una vez pagadas las tasas correspondientes se entregará al solicitante una copia del proyecto aprobado y sellado que quedará en poder de la Dirección Facultativa de la obra y

a disposición de los Técnicos Municipales en su visita de inspección.

Artículo 37.- Obras menores.

1.- Se entiende por obra menor aquélla que no afecta a la estructura, distribución interior, aspecto estético, e instalaciones comunes de la edificación.

2.- Estarán sujetas a licencia municipal de obras. En este caso no será preciso la presentación de proyecto técnico.

Artículo 38.- Acta de tira de cuerdas.

1.- Tras la aprobación del proyecto básico, concedida la licencia de obras, y presentado el proyecto de ejecución, será imprescindible antes del comienzo de las obras el levantamiento sobre el terreno del Acta de tira de cuerdas, según modelo oficial, acompañado de plano de situación a escala mínima 1/ 1000, en el que se indicarán las condiciones específicas impuestas en alineaciones y rasantes.

2.- El Acta, con los documentos que se adjunten, deberán ser firmadas por el promotor, técnico director de las obras, técnico municipal y el concejal delegado de urbanismo. La tira de cuerdas, como primer acto con el que se da comienzo la construcción, precisará para su expedición el que se compruebe, en su caso, por los técnicos municipales la fidelidad del proyecto de ejecución al proyecto básico con el cual se concedió la licencia. Esta comprobación se hará constar en el Acta.

Artículo 39.- Obras de emergencia.

1.- Tendrán carácter de obras de emergencia aquéllas cuya ejecución trate de evitar un grave e inmediato daño público, tales como las relacionadas con asuntos de ruinas inminentes, catástrofes y accidentes.

2.- En los casos de emergencia se podrá solicitar licencia presentando certificado justificativo y motivado, firmado por técnico competente que dirigirá las obras, de la urgencia de las misma. Tras la comprobación e informe del técnico municipal, se podrá conceder la licencia solicitada sin los trámites y requisitos señalados anteriormente, expedida directamente por la Alcaldía y limitada, si así se considera en el informe técnico, a las que hayan de ejecutarse con urgencia.

3.- En todo caso la licencia deberá quedar condicionada a la presentación, en el plazo de quince (15) días, del correspondiente proyecto técnico y demás documentación precisa para la tramitación ordinaria de la licencia.

Artículo 40.- Cartel de obra.

1.- Durante la ejecución de las obras se colocará en lugar visible desde la vía pública un cartel de dimensiones adecuadas en el que figurarán los siguientes datos:

- Denominación de la obra
- Nombre y dirección del promotor
- Nombre de los técnicos directores de la obra
- Nombre del constructor
- Número de expediente y fecha de concesión de la licencia municipal.

2.- Cuando las obras fuesen de promoción oficial, o subvencionadas por cualquier organismo público, el cartel deberá ajustarse a las condiciones específicas fijadas por el organismo correspondiente.

Artículo 41.- Modificaciones en obra.

1.- Cualquier modificación que se pretenda realizar durante la ejecución de la obra deberá ser comunicada al Ayuntamiento mediante documentos debidamente visados, y tras el informe del técnico municipal se procederá a su aceptación si no implica modificaciones sustanciales en cuanto a habitabilidad y composición de la fachada.

2.- En caso de que la modificación sea sustancial, deberá presentarse un proyecto modificado para su preceptiva tramitación, y solicitud de nueva licencia total o parcial, según las partes afectadas, originando en su caso una liquidación de tasas complementarias.

3.- Las modificaciones introducidas sin la previa aceptación municipal supondrán la suspensión de la licencia y la incoación de expediente de infracción urbanística.

Artículo 42.- Prórroga de licencia.

1.- Si durante la ejecución de las obras se prevé que la terminación de las mismas no concluirán en el plazo fijado en la licencia, el promotor deberá solicitar su prórroga, que se otorgará automáticamente con un plazo igual al inicialmente concedido, siempre que no se hubieran modificado las circunstancias urbanísticas que posibilitaron la primera concesión.

2.- Si caducara la licencia antes de acabarse la obra, esta deberá de paralizarse, no pudiéndose reanudar hasta la obtención de nueva licencia, que obligaría al abono de las tasas correspondientes.

Artículo 43.- Terminación de las obras.

1.- Las obras deberán finalizar en los plazos establecidos en la licencia y su prórrogas reglamentarias.

2.- En ningún caso se permitirá que las obras iniciadas queden sin concluir. En caso de infringirse esta condición el Ayuntamiento fijará un plazo de terminación, si no estuviera contenido en las condiciones de la licencia, tras la incoación de expediente, pudiendo imponer, en caso de incumplirse, las sanciones económicas pertinentes.

3.- No se considerará que la obra está terminada si no se han retirado de los viales y espacios públicos, los escombros, materiales, andamios, vallas y demás obstáculos que se depositaron durante la ejecución de la obra, y reparado todos los daños producidos en la pavimentación, mobiliario urbano y servicios existentes en la calle o espacio público.

4.- Terminadas las obras el peticionario deberá presentar instancia al Ayuntamiento, comunicando su finalización, en el plazo máximo de quince (15) días contados a partir de la fecha del Certificado Final de Obra, acompañando fotocopia de dicho documento.

Artículo 44.- Incumplimiento del promotor de sus obligaciones.

1.- El incumplimiento por parte del promotor de las obligaciones contraídas en la licencia será objeto de exis-

tencia de las responsabilidades a que hubiera lugar en aplicación de la legalidad vigente.

Artículo 45.- Devolución de fianza.

1.- Cuando la licencia se hubiere concedido condicionada a la presentación de fianza, el promotor podrá solicitar, una vez terminada la obra, la devolución de la fianza depositada. Tras la comprobación, por los técnicos municipales, del cumplimiento de las condiciones por las que se exigió la fianza, se procederá a la devolución de la misma.

Artículo 46.- Licencia para ocupación de vivienda.

1.- Se regulará la habitabilidad de las viviendas mediante la tramitación de la correspondiente licencia de 1ª ocupación, para las viviendas nuevas y cedula de habitabilidad para las restantes ocupaciones. En las viviendas de protección oficial la Cédula de Calificación Definitiva de las viviendas sustituirá a las anteriores licencia, según art. 214.c.

2.- La documentación necesaria para su tramitación será la siguiente:

a) Para las viviendas de primera ocupación:

- Solicitud en modelo oficial del usuario de la vivienda
- Fotocopia del D. N. I.
- Fotocopia de la licencia de obras.
- Certificado Final de Obra
- Justificación de la tramitación del alta, de la nueva construcción, en el Centro de Gestión Catastral.

• Certificado de la Instalación de la Antena Colectiva, cuando proceda por nº de viviendas.

• Alta en el Servicio de Correos.

b) Para las viviendas de segunda ocupación:

- Solicitud en modelo oficial del usuario de la vivienda
- Fotocopia del D. N. I.

3.- Se considera vivienda de segunda ocupación, aquéllas que han sido ocupadas anteriormente.

4.- En las viviendas de segunda ocupación donde no se hayan realizado obras de reparación o rehabilitación, de más de 30 años de antigüedad, se autoriza la expedición de la Cédula de Habitabilidad siempre que cumpla las siguientes condiciones:

• Que como mínimo se componga, de cocina, comedor, un dormitorio y un aseo.

• Se permiten viviendas interiores con huecos a patios de manzanas o de luces.

Artículo 47.- Licencia de actividad.

1.- Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad, aun cuando estuviere exenta de satisfacer los derechos correspondientes.

2.- Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a los locales ocupados.

3.- En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito tal circunstancia al Ayun-

tamiento, sin lo cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

4.- Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio, autorizable, a tenor de lo previsto en estas Normas.

5.- Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresa.

Artículo 48.- Actividades inocuas.

1.- Se consideran inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para personas. En concreto son las que se relacionan en el ANEXO III de la Ley de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

2.- Las peticiones de licencia de apertura se formularán presentando la siguiente documentación:

a) Para los locales de menos de 50 m² y actividades inocuas:

- Instancia en modelo oficial.
- Certificado de estabilidad y seguridad del local, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) Para los locales de más de 50 m²:

- Instancia en modelo oficial.
- Proyecto técnico, redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Memoria Ambiental.

3.- Los locales de menos de 50 m² dispondrán, como mínimo de un aseo, un extintor contra incendio y los puntos de alumbrado de emergencia que en cada caso correspondan, en cualquier caso cumplirán con lo establecido con el CTE, especialmente las normas básica DB-SI, DB-SU y DB-HS.

4.- Los solicitantes de la licencia de la actividad no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia de actividad y de obras.

Artículo 49.- Actividades calificadas.

1.- Se definen como las que para el desarrollo de su actividad, precisan la aplicación de medidas correctoras en sus instalaciones para evitar causar molestias a los vecinos y cualquier tipo de contaminación en el medio ambiente. En concreto son las que se relacionasen los ANEXOS I, II y IV de la Ley de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

2.- Las peticiones de licencia de apertura se formularán presentando la siguiente documentación:

- Instancia en modelo oficial.
- Tres ejemplares del proyecto técnico.
- Memoria Ambiental.

3.- El proyecto técnico deberá ser suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Estará integrado por la siguiente documentación como mínimo:

* Memoria:

- Anejos a la Memoria:
- Justificación urbanística.

• Justificación del cumplimiento de la normativa vigente aplicable al local por su uso (C.T.E., Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y actividades recreativas, Reglamento electrotécnico de baja tensión, Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, etc.)

- Planos: (Plantas, alzados y secciones a escala 1/50, 1/100 o 1/200)

- Situación coincidente con el del Plan.
- Emplazamiento, acotando ancho de las calles circundantes.

• Distribución y mobiliario

• Cotas y Superficies

• Instalaciones

• Alzados y secciones

• Detalles

- Pliego de Condiciones.

- Presupuesto:

• Mediciones

• Presupuesto de Ejecución Material

• Presupuesto de Ejecución por Contrata

• Relación valorada de maquinaria a precios actuales de mercado

- Memoria Ambiental: comprenderá una descripción detallada de la actividad, su incidencia en la salubridad y en el medio ambiente y los riesgos potenciales para las personas o bienes, así como las medidas correctoras preventivas, en su caso, y programas de vigilancia ambiental propuesto, debiendo justificarse expresamente el cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

4.- En general estas actividades se regularán por la Ley de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, y su tramitación seguirá el procedimiento establecido en dicha Ley.

5.- Los solicitantes de la licencia de la actividad no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia de actividad y de obras.

Artículo 50.- Licencia de apertura.

1.- Con carácter previo al inicio de una actividad, deberá obtenerse el acta de puesta en marcha y funcionamiento del Ayuntamiento. A tal efecto el titular deberá presentar, en su caso, la documentación cuyo contenido garantizará que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas en la declaración o calificación.

2.- A la instancia de solicitud de la puesta en marcha de la actividad se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Licencia de actividad

b) Licencia de obras de la edificación o del acondicionamiento del local, en su caso.

c) Certificado Final de Obra de la edificación o del acondicionamiento del local. En este último caso, el certificado deberá contener además las condiciones de solidez estructural en que se encuentra el local, si no se hace referencia de ello en el proyecto aprobado.

3.- Los titulares de la licencia de actividad no podrán proceder al inicio de la misma hasta que obtengan el acta de puesta en marcha del Ayuntamiento.

Artículo 51.- Licencias por cambio de titularidad.

1.- Los cambios de titularidad, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán mediante instancia en modelo oficial, incluyendo en la documentación, la licencia de apertura del antecesor y recibo acreditativo de la baja de aquél en el I. A. E., además deberá acompañar certificado del estado de seguridad del edificio y sus instalaciones, redactado por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, serán concedidos, previa comprobación por los servicios técnicos municipales.

Artículo 52.- Ineficacia de alineaciones y rasantes.

1.- El Acta de tira de cuerdas deberá efectuarse en el día y hora señalado por el Ayuntamiento. En caso de no presentarse la propiedad y su Director de obra, en la fecha y hora fijada, se perderán los derechos, y para proceder a su práctica será necesaria una nueva solicitud, salvo que, con anterioridad, se hubiese pedido un aplazamiento, que podrá ser concedido cuando se consideren justificados los motivos de la incomparecencia.

2.- La alineaciones marcadas tendrá un plazo de validez de seis meses, contado a partir de la fecha de la tira de cuerdas, transcurrido el cual, sin haberse ejecutado la edificación, quedará caduca.

Artículo 53.- Ineficacia de la licencia de obras.

1.- Las licencias de obras que no comiencen durante el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de la concesión, o cuando comenzadas, fuesen interrumpidas durante un período superior al expresado, quedarán automáticamente caducas. No obstante podrá prorrogarse este plazo si dentro del mismo solicitase el interesado una prórroga y ésta fuese concedida, la cual no excederá, como máximo, de un período igual.

Artículo 54.- Ineficacia de la licencia de apertura.

1.- Caducarán las licencias de los establecimientos que, tres meses después de concedida la licencia no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y, justificada la causa del retraso, fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo, de un período igual.

Capítulo IV.- Infracciones Urbanísticas.

Artículo 55.- Obras clandestinas.

1.- Cuando se realicen obras sin licencia o en contra de las condiciones sobre las que se concedió aquella, el

Ayuntamiento actuará de acuerdo con lo establecido en el Título VI, Capítulos I a V del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Artículo 56.- Inspección de obras.

1.- En todo momento podrán efectuarse inspecciones por los Servicios Técnicos Municipales, previa citación por oficio al técnico de la dirección de obra del mismo grado que el municipal que ha de llevar a cabo la inspección.

Artículo 57.- Sanciones.

1.- Las obras, instalaciones o actividades clandestinas serán sancionadas conforme a lo dispuesto en el Título VI, Capítulos I a V del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

TÍTULO 2.- NORMAS DE GESTIÓN.

Artículo 58.- Definición.

1.- La gestión urbanística es el conjunto de actuaciones y procedimientos establecidos legalmente para la transformación del suelo, y, en especial, para su urbanización y edificación en ejecución del planeamiento urbanístico.

2.- En suelo urbano consolidado, núcleos rurales y suelo urbano especial, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas sobre las parcelas existentes, previa normalización de fincas y cesión de viales o expropiación, en su caso.

3.- En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas sobre áreas delimitadas como Unidades de Actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas previstos en la legislación urbanística.

4.- Excepcionalmente, en casos debidamente justificados podrá efectuarse la gestión urbanística tanto por actuaciones aisladas como integradas en cualquiera de las categorías y clases de suelo señaladas en los apartados anteriores.

Artículo 59.- Unidades de Actuación (U.A.)

1.- La ejecución del Plan se realizará por medio de Unidades de Actuación, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

2.- Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución de la totalidad de su superficie conforme a lo establecido en el Plan. En todo caso, las Unidades de Actuación deberán de respetar las siguientes reglas:

a) Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación.

b) En suelo urbano no consolidado las Unidades podrán ser discontinuas, y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por ciento de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea

c) En suelo urbanizable sectorizado las Unidades también podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el de referencia del sector al que se vinculen.

Artículo 60.- Delimitación de Unidades de Actuación.

1.- La delimitación de las Unidades se realizará directamente por le propio Plan General, en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, o podrán delimitarse y modificarse mediante proyecto de delimitación de Unidad de Actuación, tal y como establece el artículo 164 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

2.- Las Unidades de Actuación se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos y finalidad:

a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan.

b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

d) Que regularicen las configuración de las fincas para situar su aprovechamiento en las zonas aptas para la edificación según la ordenación establecida en el Plan.

e) Posibilitar el control de la ejecución por parte de la Administración Municipal para garantizar el estricto cumplimiento de las obligaciones contraídas en cuanto a ejecución de las obras de urbanización y cesiones establecidas.

Artículo 61.- Delimitación de sectores

Para la delimitación de sectores se observarán los siguientes criterios, para garantizar la adecuada inserción en la estructura general y constituyan una unidad geográfica y urbanística integrada:

I. La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, fundamentándose en necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General para su atención por las zonas sectorizadas.

II. La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área en que se ubiquen, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General.

III. Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General.

IV. La delimitación de sectores preverá la realización de aquellos sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan.

V. El tamaño mínimo de un sector será de 3 Ha.

VI. La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.

- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.

- Sin originar puntos de menor capacidad.

- En la delimitación de cada sector se determinará la solución del transporte público en caso de ser necesario.

VII. Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

VIII. Su conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General.

Artículo 62.- Sistemas de Actuación.

1.- La ejecución de las Unidades de Actuación se realizará por cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia

2.- Cada planeamiento específico determinará el sistema a aplicar para cada Unidad de Actuación delimitada. En general, y salvo lo expuesto anteriormente, se aplicará el sistema de Compensación para todas las Unidades de Actuación que delimite el Plan y el de Expropiación para actuaciones aisladas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

Artículo 63.- 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.- Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia.

Artículo 64.- Reparcelaciones.

1.- Para el desarrollo de las Unidades de Actuación es preceptiva la elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación con el objeto, criterios y documentos prescritos en el artículo 175 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Artículo 65.- Plazo de edificación.

1.- Se establece un plazo para la edificación (solicitud de licencia de edificación) de los solares del suelo urbano consolidado del núcleo urbano de Villanueva del Río Segura, de cuatro años a partir de la vigencia del presente Plan.

2.- El mismo plazo habrá de cumplir la Administración con el suelo de su patrimonio.

TÍTULO 3.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Capítulo I. Generalidades.

Artículo 66.- Objeto

Las Normas de urbanización tienen por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización.

Artículo 67.- Ámbito de aplicación

Serán de aplicación en la totalidad de las obras y proyectos de urbanización que se desarrollen dentro del término municipal de Villanueva del Río Segura.

Artículo 68.- Garantías de Urbanización

De acuerdo con el Art. 162 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10 % de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, una vez re-

caída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

Artículo 69.- Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

La tramitación de los Proyectos de Urbanización, será establecida según lo dispuesto en el art. 142 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, siendo competencia del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura su aprobación definitiva.

Artículo 70.- Contenido de los proyectos de urbanización.

Para la ejecución de obras de urbanización deberán redactarse Proyectos de Urbanización que contemplen de manera coordinada la realización de todas las obras exigidas por la Ley del Suelo de la Región de Murcia, que como mínimo comprende la ejecución de:

- Red de abastecimiento y distribución de agua potable.
- Red de riego.
- Red de hidrantes exteriores.
- Red de saneamiento y evacuación de aguas residuales.
- Red de suministro de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de telecomunicaciones.
- Red de gas.
- Red viaria: Pavimentación de calzadas y aceras.
- Espacios libres: Parques y jardines.

Comprenderán todos los documentos enumerados en el artículo 69 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, ajustándose a las condiciones establecidas a continuación.

Capítulo II. Descripción de Redes.

Artículo 71.- Red de Abastecimiento y Distribución de Agua Potable.

* Definición.

Comprende las Instalaciones para suministro de agua potable desde la toma en un depósito o conducción hasta las acometidas.

El agua potable deberá cumplir las condiciones de potabilidad del código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

* Diseño.

El diseño de la red de distribución atenderá a las siguientes especificaciones:

1. La red de distribución se realizará según un esquema mallado, del que se abastecerán áreas de distribución ramificadas a nivel de manzana.
2. La red seguirá, cuando sea factible, el trazado viario y de espacios públicos no edificables en tramos lo más rectos posibles.
3. La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita el juego de las juntas.

4. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.

5. Todos los elementos de la red serán sometidos a pruebas de presión interior y estanqueidad de acuerdo con las determinaciones contenidas en los pliegos de condiciones generales.

En los núcleos de población y urbanizaciones se dispondrá de depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para un día de almacenamiento más la reserva para un incendio y su estanqueidad será garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

* Cálculo.

El caudal instantáneo de cálculo se obtendrá multiplicando el caudal medio instantáneo obtenido por un coeficiente punta de consumo que figura en la siguiente tabla y que se ha obtenido teniendo en cuenta, de forma ponderada, las variaciones de consumo diario, semanal y estacional.

| URBANIZACIONES | | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|------------|
| Viviendas Unifamiliares | | | | |
| Sup. parcela S m ² | Dotaciones M ³ /viv x día | Sup. urbaniz S Ha | Coeficientes punta | |
| | | | Red | Conexiones |
| S= 500 | 0,8 | S< 10 | 2,5 | 2,5 |
| 500< S= 1.000 | 1,5 | 10< S<50 | 2,5 | 2,0 |
| S> 1.000 | 2,0 | S > 50 | 2,5 | 1,7 |
| Viviendas Multifamiliares | | | | |
| Densidad Habit D viv/Ha | Dotaciones l/hab. X día | Sup. urbaniz S Ha | Coeficientes punta | |
| | | | Red | Conexiones |
| d = 40 | 250 | S= 10 | 2,5 | 2,5 |
| | | 10<S≠ 50 | 2,5 | 2,0 |
| d > 40 | 200 | S>50 | 2,5 | 1,7 |
| POLIGONOS INDUSTRIALES | | | | |
| Edificabilidad e m ² /m ² | Dotaciones m ³ /día x Ha | Sup. Poligono S Ha | Coeficiente punta | |
| | | | Red | Conexiones |
| e =0,5 | 47 | S= 10 | 3 | 2,5 |
| | | 10< S = 50 | 3 | 2,0 |
| e>>0,5 | 33 | S>50 | 3 | 1,7 |
| USOS TERCARIOS | | | | |
| Sup. edificable S m ² | Dotaciones L/día x m ² | Coeficiente punta | | |
| | | Red | Conexiones | |
| S= 50.000 | 150 | 3,0 | 2,5 | |
| 50.000< S=100.00 | 120 | 3,0 | 2,0 | |
| S> 100.000 | 100 ⁻⁴ | 3,0 | 1,7 | |

| | |
|--|--------------------------|
| Limpieza de calles | 0,5 l/m ² día |
| Limpieza de mercados | 4 l/m ² día |
| Limpieza de alcantarillas | 25 l/ud. día |
| Limpieza de patios | 1 l/m ² día |
| Riegos jardines | 2 l/m ² día |
| Hoteles de 4 y 5 estrellas | 400 l/cama día |
| Hoteles de 3 estrellas | 350 l/cama día |
| Hoteles de 1 y 2 estrellas | 300 l/cama día |
| Hospitales | 800 l/cama día |
| Escuelas | 125 l/alumno día |
| Oficinas | 30 l/m ² día |
| Mataderos | 500 l/cabeza día |
| Mercados | 750 l/puesto día |
| Lavado de coches | 200 l/ud día |
| Piscinas, baños y servicios públicos | 2 l/habitante día |
| Transportes públicos | 2 l/habitante día |
| Bares y espectáculos | 1,5 l/habitante día |
| Almacenes, tiendas y locales comerciales | 2 l/habitante día |
| Instalaciones oficiales | 1,5 l/habitante día |

Se podrá utilizar cualquier fórmula de cálculo sancionada por la práctica. Los puntos de suministro a la red de cálculo y las presiones en los mismos serán fijados por el Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura.

Los consumos irán asignados a las acometidas, o a los nudos o ramales externos de la red, admitiéndose en áreas pequeñas una distribución aproximada de éstos.

Las hipótesis de consumo serán como mínimo las siguientes:

- Hipótesis 1. Consumo cero.
- Hipótesis 2. Consumo punta.
- Hipótesis 3. Consumo punta, con dos hidrantes de 100 mm en funcionamiento.

A estas hipótesis se les impondrán los siguientes condicionantes:

- Hipótesis 1.- Presión máxima en cualquier punto de la red, 0,60 MPa.
- Hipótesis 2.- Presión mínima en cualquier punto de la red, 0,25 MPa.
- Hipótesis 3.- Presión mínima en cualquier punto de la red, 0,10 MPa.

En todas las hipótesis, la presión en cualquier punto de la red no descenderá por debajo del 75% de la presión estática en dicho punto.

Asimismo, en todas las hipótesis se ha de considerar todo el entorno con su posible desarrollo de acuerdo con los planes de ordenación.

La representación de salida podrá ser gráfica o literal. En éste último caso, deberá acompañarse a la representación literal un plano con los nudos y tubos numerados.

La velocidad estará comprendida entre los límites de 0,5 y 1,5 m/s, dependiendo del diámetro de los tubos; así en tubos de 300 mm. son razonables velocidades de 1,5 m/seg y en tubos de 150 mm no debe aumentarse por encima de 1 m/seg.

El uso de diámetros inferior a 100 mm. estará debidamente justificado.

*** Ejecución.**

Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras, garantizando la profundidad de las zanjas en las que se alojen, la protección de las tuberías de los efectos del tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolas de las variaciones de temperatura.

La profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede a 0,60 metros de la superficie en aceras y a 1,00 metros en calzadas.

Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, medidas entre generatrices interiores:

Distancia entre conducciones de abastecimiento y conducciones de otros servicios en cm.

| | Vertical | Horizontal |
|--------------------------|----------|------------|
| Electricidad | 30 | 40 |
| Gas baja y media presión | 30 | 50 |
| Gas alta presión | 30 | 50 |
| Sanearamiento | 100 | 150 |
| Telecomunicaciones | 30 | 30 |

Los mínimos establecidos podrán reducirse siempre que se dispongan protecciones especiales. Las piezas e instalaciones especiales se alojarán en arquetas que permitan el acceso y maniobra de los distintos elementos.

*** Materiales.**

Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua estarán contemplados en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de agua del MOPU.

Las tuberías serán de polietileno o de fundición dúctil si el diámetro es superior a 150 mm, para una presión de trabajo mínima de 10 atm. El cambio de tipo de material o presión o timbraje de los tubos deberá ser debidamente justificado por el proyectista.

Las válvulas de corte serán del tipo cierre elástico en forma de cuña. Su ubicación preferentemente será en la proximidad de los nudos y su número será tal que permita el aislamiento de los distintos tramos.

Cada pieza especial o conjunto de ellas se alojará en una arqueta, con dimensiones que permita el acceso y maniobra de los distintos elementos.

Artículo 72.- Red de Riego.

*** Definición.**

Comprende las instalaciones de distribución de agua para riego de superficies ajardinadas y limpieza de calle.

*** Diseño.**

El diseño de la red de riego cumplirá las siguientes condiciones:

- Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.

- Cada ramal de distribución servirá como máximo a doce bocas de riego.

- La boca de riego será de 40 mm, capaz para un caudal de 5 l/sg, y permitirá el acopiamiento de manguera.

- La distancia entre bocas de riego no será superior a 50 metros.

*** Cálculo.**

A efectos de cálculo, la dotación mínima para consumo diario será de 20 m³/Ha/día, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.

*** Materiales.**

Los materiales que se empleen en la red de riego serán preferentemente policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible, pudiéndose admitir, no obstante, otros que

acrediten su idoneidad. Las conducciones flexibles se alojarán en el interior de un tubo protector con el fin de evitar su aplastamiento.

Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

Artículo 73.- Red de Hidrantes Exteriores.

*** Definición.**

Comprende las instalaciones exteriores de protección contra el fuego a contemplar en toda actuación de desarrollo urbanístico, independientemente de las exigencias a los edificios.

*** Diseño.**

La instalación de hidrantes exteriores cumplirá las siguientes condiciones:

– Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, preferentemente en intersecciones de calles, al equipo de bomberos, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados y distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 metros.

*** Cálculo.**

La red hidráulica que abastece a los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal mínimo según la siguiente tabla. y una presión mínima de 10 m.c.a.

| | |
|-----------------------|----------------|
| *Boca incendio 100 mm | 1.000 l/minuto |
| *Boca incendio 80 mm | 500 l/minuto |

*** Ejecución.**

Los hidrantes estarán conectados a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de la red al que conecte no inferior a 125mm.

Dispondrán de válvula de cierre tipo compuerta o de bola.

Si por motivos justificados, la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva de agua adecuada para proporcionar el caudal antes indicado.

Artículo 74.- Red de Saneamiento, Evacuación y Depuración de las Aguas Residuales Urbanas.

*** Definición y Generalidades.**

Comprende las instalaciones de evacuación y tratamiento de las aguas pluviales y residuales, desde las respectivas acometidas hasta el cauce receptor.

Es obligatoria la conexión de toda edificación en suelo urbano a la red de saneamiento existente, prohibiéndose expresamente la construcción de fosas sépticas. Salvo que se conecte a la red municipal, la instalación contará con sistema de depuración adecuado a la exigencia de vertidos señalada en el presente documento.

*** Diseño.**

El diseño de la red de saneamiento atenderá a las siguientes especificaciones:

– El saneamiento se realizará preferentemente mediante sistema separativo.

– La red se diseñará siguiendo, preferiblemente, el eje del trazado viario o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.

– Deberá preverse la recogida de aguas pluviales en los sitios donde no exista posibilidad de salida natural.

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

– Todos los elementos de la red serán sometidos a pruebas de estanqueidad de acuerdo con las determinaciones contenidas en los pliegos de condiciones generales.

*** Cálculo.**

A efectos de cálculo se tomará como caudal medio de aguas residuales el correspondiente a abastecimiento disminuido un 15 %. El caudal mínimo de aguas residuales se considerará igual al 50 % del caudal medio.

Para dicho caudal mínimo o dos litros por segundo (2 l/seg.), el mayor de los dos, se procurará que la velocidad en los tramos no baje de 0,6 m/seg.

Como caudal de lluvia se adoptará el que corresponda a un período de retorno de cinco años. Se podrá adoptar el de diez años, siempre que los posibles daños justifiquen la inversión. Para el cálculo del caudal se considerará una duración mínima del aguacero de diez minutos, pudiendo considerarse un aguacero de duración única (un caudal constante por unidad de superficie). Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán estar justificados.

La velocidad de evacuación de las aguas oscilará entre 0,30 m/seg., como mínimo y 3 m/seg., como máximo.

La sección mínima de las tuberías será de 300 mm. de diámetro.

*** Ejecución.**

Se reforzarán las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1 metro de profundidad respecto a aceras ó 1,50 metros respecto de calzadas.

Se dispondrán pozos de registro en los encuentros de conductos, cambios de pendiente y dirección, siendo la distancia máxima admisible entre los mismos de 50 metros.

Se dispondrán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de los 80 cm. o bien, cuando los conductos que acometen al pozo tengan una altura sobre la solera superior a los 60 cm,

Se dispondrán cámaras de descarga en cabecera de ramales cuando en éstos se prevea que, con el caudal mínimo de aguas residuales, la velocidad desciende de 0,6

m/sg, y en aquellos en que, por las características de su vertido, se prevean sedimentaciones. Tendrán una capacidad mínima de 0,6 m³.

Queda prohibida la conexión de imbornales y sumideros sin previo sifón a las conducciones, siendo preferible que su acometida se realice a un pozo de registro.

*** Materiales.**

Los tipos de tubería aceptados para la ejecución de redes de saneamiento son:

- TUBERÍA DE PVC LISA PN 5 (TEJA), enchufe campana y junta de goma.

- TUBERÍA DE PVC CORRUGADA DOBLE PARED, PN 5, enchufe campana y junta de goma

- TUBERÍA PE CORRUGADO ALTA DENSIDAD DE DOBLE PARED, PN 6, enchufe campana y junta de goma

- TUBERÍA DE HORMIGÓN EN MASA CENTRIFUGADO, homologado UNE 127010, mínimo clase C, para diámetros menores de 500 mm

- TUBERÍA DE HORMIGÓN ARMADO, homologado mínimo clase 90, para diámetros mayores o iguales a 500 mm.

Los pozos de registro serán prefabricados de hormigón o polietileno, de forma que se asegure la estanqueidad total de las juntas, no se aceptarán ampliaciones, solapes ni recrecidos de mediante mampostería u hormigón en masa.

El diámetro mínimo interior será de 1,20 m, finalmente se colocará una tapa de registro de fundición dúctil Norma UNE-EN 124, de diámetro mínimo 600 mm. interior y clase D 400 con resistencia mínima de 40 TN para tráfico medio en casco urbano, urbanización y tráfico pesado en Polígonos Industriales.

Serán de aplicación el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPU.

Artículo 75.- Red de Suministro de Energía Eléctrica.

*** Definición.**

Comprende las instalaciones para suministro y distribución de energía eléctrica desde la red general de la compañía suministradora hasta las acometidas a los centros de consumo.

*** Diseño.**

El diseño de la red de suministro y distribución de energía eléctrica atenderá a las siguientes especificaciones:

Las instalaciones deberán cumplir la legislación general vigente referida a esta materia, así como la normativa particular de la compañía suministradora.

*** Cálculo.**

A efectos de cálculo la potencia total prevista en la zona de actuación se obtendrá por suma de las potencias para cada uso de los contemplados en dicha zona.

Permitirá una dotación mínima de 5.750 W por vivienda.

*** Ejecución.**

Las redes de distribución serán subterráneas, con las protecciones reglamentarias, preferentemente la línea de aceras y bajo éstas a una profundidad mínima de 0,80 metros en conducciones de alta tensión y de 0,60 metros en conducciones de baja tensión, y separadas respecto de otras instalaciones una distancia de 25 cm.

Cuando la línea esté situada bajo calzada u otros espacios en los que se prevea el paso de vehículos pesados los conductores se instalarán en el interior de un tubo de P.V.C. corrugado de doble pared protegido por un dado de hormigón en masa.

Se colocará una cobertura de aviso y protección situada por encima del conductor una distancia de 10 cm.

Los centros de transformación se ubicarán preferentemente en el interior de las parcelas resultantes de la ordenación o incorporados en los locales previstos a tal fin en el interior de los edificios cumpliendo las normas de aislamiento y protección vigentes. Excepcionalmente y previa justificación se podrán situar sobre espacios públicos, zonas verdes o zonas de reserva de vino.

En todos los casos se cuidará su diseño para conseguir su adecuada integración en el entorno.

*** Materiales.**

Todos los materiales satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora siempre que no se oponga a lo aquí establecido.

Artículo 76.- Red de Alumbrado Público.

*** Definición.**

Comprende las instalaciones de alumbrado de vías urbanas, vías peatonales y espacios públicos en general.

*** Diseño.**

1. Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las presentes Normas y demás Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben por el Ayuntamiento.

2. En el proyecto de urbanización, se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el correcto alumbrado de los viales de que se trate, incluso si hubiera de salir del ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en las instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

3. A efectos de la aplicación de los preceptos de estas Normas, se consideran instalaciones de alumbrado público o exterior las que tienen por finalidad la iluminación de las vías de circulación o comunicación, los parques, los jardines y las de los espacios comprendidos entre edificaciones que, por sus características o seguridad general, deben permanecer iluminados, de forma permanente o circunstancial y, en general, todas las instalaciones que se conecten a la red de alumbrado exterior.

4. A los efectos de ahorro energético, se podrá imponer un sistema de reducción de flujo luminoso que podría ser: por reactancias de doble nivel con o sin hilo de mando, para instalaciones con pocos puntos de luz, o bien por reductor de flujo luminoso y estabilizadores de tensión de cabecera de línea para instalaciones de mayor entidad.

5. Los tipos de implantación básicos de los puntos de luz se adoptarán en función de la relación entre la anchura de la calzada y la altura de montaje del punto de la luz, de acuerdo con los siguientes criterios:

Implantación a/h

| | |
|-------------|--------------|
| Unilateral | 1 |
| Tresbolillo | de 1 a 1,3 |
| Pareada | Mayor de 1,3 |

6. En las vías de doble calzada, separadas por banda central no superior a 12 metros de anchura, las luminarias podrán colocarse sobre báculos de doble brazo, situados en dicha banda central cuando la anchura de cada calzada no exceda de 12 metros.

7. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 3,2 y 10 metros, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

8. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público responderán a los tipos normalizados o utilizados por el

Ayuntamiento y serán análogos a los empleados en calles de características semejantes.

9. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente del centro de transformación mediante circuito propio.

10. Las acometidas de las redes de alumbrado público se procurará efectuarlas dentro del centro de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrá ser: manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público y sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

11. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será preferentemente subterráneo. Excepcionalmente y previa autorización municipal expresa, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en aquellos casos debidamente justificados por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

* Cálculo.

En las nuevas urbanizaciones y calles que se proyecten, se adoptarán los valores lumínicos que se señalan en la siguiente tabla. Dichos valores podrán ser variados, cuando nuevas técnicas de iluminación ó las recomendaciones de los Organismos competentes en la materia, lo aconsejen. Los valores que se citen se entienden en servicio.

Se preverá la posibilidad de dos niveles de iluminación, media noche y completa.

| Tipo de vía | Iluminancia Media (Lux) | Uniformidad Media $U_m = E_{min}/E_{me}$ (%) | Uniformidad Extrema $U_g = E_{min}/E_{me}$ (%) |
|--|---------------------------|--|--|
| Vías principales de gran densidad de tráfico rápido | 30/35 | 65 | 40 |
| Vías de interconexión entre polígonos | 25 | 60 | 40 |
| Vías de tráfico medio y/o comerciales, con gran densidad de peatones | 20/25 | 60 | 40 |
| Vías secundarias de tráfico medio y media densidad de peatones | 18/20 | 50 | 35 |
| Vías de bajo tráfico y baja densidad de peatones | 15/18 | 50 | 30 |
| Vías peatonales o de ocio | 15/20 | 40 | 25 |
| Parques y jardines | 15 | | |
| Zonas rurales | 15 | | |
| Vías interiores de polígonos o zonas industriales | 15/18 | 50 | 35 |

* Ejecución.

El tendido de las líneas de alimentación de los puntos de luz del alumbrado público se realizará, preferentemente, siguiendo las líneas de aceras, en las medianas de separación de calzada, o itinerarios peatonales. Serán subterráneas y su profundidad no será inferior a 40 cm.

* Materiales.

1. Se utilizarán aquellas fuentes de luz cuyo rendimiento luminoso, entendiéndose por tal la relación entre el flujo luminoso emitido y la potencia eléctrica consumida (Mi/w) sea lo más elevada posible, cuando resulte apropiada la temperatura y el rendimiento cromático, adoptándose la potencia idónea para cada tipo de instalación.

2. Las luminarias a emplear en el alumbrado público viario serán conforme a la norma UNE-EN 60.598-2-3 y la UNE-EN 60.598-2-5 y requerirán la aceptación previa del Servicio municipal correspondiente. Las luminarias a instalar serán tales que el flujo hemisférico superior instalado (proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plano horizontal respecto al flujo total saliente cuando la luminaria está montada en su posición de instalación) no superará los siguientes límites

| <u>Zona</u> | <u>Flujo superior</u> |
|-------------|-----------------------|
| Residencial | =15% |
| Urbana | =25% |

3. El equipo auxiliar adoptado deberá ser de Alto Factor (A.F.), adecuado para suministrar a la fuente de luz las características eléctricas que necesite para un correcto funcionamiento, emisión de elevado flujo luminoso y bajo consumo energético.

4. La red de alimentación de los puntos de luz estará constituida por conductores de cobre Tipo RV 0,6/1KV multipolares para las redes subterráneas hasta 25 mm y unipolares para mayores secciones, para las redes grapadas en fachada serán siempre multipolares.

5. Los brazos murales serán metálicos, zincados o galvanizados en caliente e irán soldados directamente sobre plantilla triangular, con tres taladros para su sujeción al paramento.

6. Los báculos y columnas estarán homologados, y deberán disponer del correspondiente certificado de conformidad, emitido por Organismo competente, donde conste que la empresa fabricante de los báculos y columnas a emplear cumplen con las especificaciones técnicas que le sean de aplicación.

En todos los casos, dispondrán de portezuela, provista de cierre mediante llave especial de mantenimiento, y que permita el alojamiento en su interior de la caja de conexión y protección.

7. Los cuadros de mando y protección se ubicarán en sitio visible y accesible, lo más cercano posible a los C.T. de la empresa suministradora. Se montarán en armarios sobre peana de hormigón. Estos armarios serán de tamaño adecuado a los elementos a alojar en su interior, dejando un 25% de más en reserva a posibles reformas o ampliaciones y dispondrán de cierre de seguridad.

El accionamiento del encendido será automático, teniendo así mismo la posibilidad de ser manual, actuando sobre el circuito de fuerza mediante un interruptor. El encendido automático se gobernará mediante reloj astronómico.

8. Se dispondrá de un diferencial de media sensibilidad y rearme automático por cada circuito. Asimismo, se protegerán con magnetotérmicos unipolares cada una de las fases de salida de todos y cada uno de los circuitos que partan del cuadro de mando y protección.

9. En los centros de mando y protección se instalará, cuando sea necesario, el armario homologado por la compañía suministradora para el seccionamiento de acometida y el equipo de medida con arreglo a la demanda de la instalación.

Artículo 77.- Red de Telecomunicaciones.

* Definición.

Comprende las instalaciones referidas a los distintos sistemas de telecomunicación posible, telefonía, telégrafos, etc.

* Diseño.

El diseño de las distintas redes atenderá a las siguientes especificaciones:

- Las instalaciones deberán cumplir la legislación general específica en cada uno de los casos.

- Las redes se tenderán por viales y espacios públicos no edificables, preferentemente a lo largo de las aceras y bajo éstas.

- Las redes serán subterráneas, a una profundidad mínima de 30 cm. del nivel del suelo y nunca a una distancia inferior a los 25 cm. de conductores de otros circuitos diferentes.

- Los prismas de canalización permitirán el servicio de dos empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones, como mínimo.

Artículo 78.- Red de Gas.

* Definición.

Comprende las instalaciones de distribución de gas desde la red general de la compañía suministradora hasta las acometidas a los centros de consumo.

* Diseño.

El diseño de la red de distribución atenderá las siguientes especificaciones:

- Su ejecución cumplirá con los requisitos establecidos en el Reglamento de redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y en la ITC MI-1RG 06 "Diseño y construcción" del reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos y comerciales.

- El trazado de la canalización de gas discurrirá por terreno de dominio público, enterrada bajo acera, en tramos tan rectilíneos como sea posible, siendo necesaria la utilización de accesorios para los cambios importantes de dirección. Los cruces de calzada se harán perpendiculares a la misma, siendo la conducción entubada en una vaina de protección embutida en hormigón. En el interior de las vainas de protección no deberá existir ninguna unión.

- La conducción será enterrada, a una profundidad de al menos 0,50 m. Medidos desde la generatriz superior de la tubería, de tal forma que el tubo tenga un soporte firme, continuo y exento de materiales que puedan dañarlo. En los casos de entubamiento, la profundidad debe tomarse a partir de la generatriz superior de la vaina.

- Se colocará un sistema indicador de la existencia de conducción de gas, formado por una malla de plástico de color amarillo con la indicación de conducción de gas enterrada, colocada a 30 cm. sobre la generatriz superior de la misma, y un cable trazador a 5 cm sobre la generatriz superior de la conducción, constituido por conductor de cobre de 1x6 mm² con aislamiento de PVC, que permitirá identificar el trazado de la conducción de gas desde el exterior de la zanja sin necesidad de efectuar perforaciones.

- La red de distribución será ejecutada con tubería enterrada de polietileno de media densidad s/ UNE 53333, la cual no requiere revestimiento alguno, sino que directamente se tiende a la zanja y se cubre, siguiendo las recomendaciones que se recogen en las normativas citadas.

- Con relación a los distintos servicios que se encuentran en el subsuelo, la distancia mínima conveniente entre la generatriz exterior de la tubería y aquellos, tanto en paralelo como en cruce, será de 20 cm con el fin de asegurar una buena instalación y una fácil maniobrabilidad en su mantenimiento.

- En ningún caso podrá situarse una tubería a lo largo y por debajo de una conducción de tubu)ares no estancas, tales como las del telecomunicaciones, y en caso de cruce no deberán coincidir las juntas de ambas conducciones en una longitud de 0,50 m contada a ambos lados del punto de cruce.

- Cuando se discurra en la proximidad de cables eléctricos u otros servicios y en el supuesto de que no se pueda mantener la distancia mínima establecida, se podrá situar la tubería más próxima a aquellos cuidando que exista un aislamiento intermedio formado por una hilera de ladrillos colocados a tope.

- Las acometidas partirán de la red de distribución hasta los armarios para contadores de gas mediante arquetas de 70x70x90. Estas acometidas serán ejecutadas con tubería de polietileno y entubadas con vaina de PVC flexible, con el fin de protegerlas permanentemente y evitar que queden empotradas en la obra del basamento del respectivo armario de contador, el cual se situará en la medianera de las parcelas.

- Antes de la puesta en servicio de la instalación de gas, ésta se someterá a las pruebas, ensayos y verificaciones necesarias para asegurar su buen funcionamiento.

- Se realizarán los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo fijados por las Normativas vigentes al respecto y en particular por el reglamento de Redes y Acometidas de Gases Combustibles.

Artículo 79.- Red Viaria. Pavimentación de Calzadas y Aceras.

* Definición.

Comprende la red de espacios públicos que actúan como soporte del tráfico rodado y/o peatonal.

* Tipos de Vías.

En cuanto a la ordenación y jerarquización viaria, a efectos de la urbanización y ordenación del sistema viario, se distinguen dos tipos de vías:

1. Vías con tráfico segregado, donde se distribuye de forma independiente el tráfico rodado del peatonal, separándolos mediante algún tipo de barrera física.

2. Vías sin tráfico segregado, son aquellas en las que el tráfico rodado y el peatonal comparten el mismo espacio físico.

El sistema viario se proyectará atendiendo a las siguientes especificaciones:

* Diseño.

Sección transversal:

- **Aceras.** La anchura mínima en áreas de nuevo trazado será de 2,00 m. En calles comerciales o con fuerte densidad edificatoria y mezcla de usos el proyectista deberá calcular la anchura necesaria para que el tránsito peatonal previsto pueda circular con comodidad. Para ello se realizará el oportuno estudio, que podrá basarse en cualquier texto técnico sancionado por la práctica, siendo en este caso la anchura mínima de 3,00m.

- **Viales de sentido único:** La anchura mínima será de 7,50 m, distribuyéndose en 3,50 m de calzada y 2,00 m para aceras a cada lado.

- **Viales de doble sentido.** Con carácter general el ancho de la calzada no podrá ser inferior a 7,00 m, se definen a continuación las siguientes Secciones Tipo de viario con dimensiones mínimas:

| Tipo de Vía | Aceras | Carriles | Parking | Mediana | Carril Bici | Total |
|-------------|--------|----------|---------|---------|-------------|-------------------|
| Bulevar | | | | | | |
| | 2/4,00 | 4/3,25 | 2/2,25 | 2,50 | 2,00 | 30(Doble Sentido) |

| Tipo de Vía | Aceras | Carriles | Parking | Mediana | Carril Bici | Total |
|-----------------|--------|----------|---------|---------|-------------|----------------------|
| Local colectora | | | | | | |
| | 2/3,00 | 4/3,25 | 2/2,25 | 0,00 | 0,00 | 23,50(Doble Sentido) |

| Tipo de Vía | Aceras | Carriles | Parking | Mediana | Carril Bici | Total |
|-----------------|--------|----------|---------|---------|-------------|----------------------|
| Local de acceso | | | | | | |
| | 2/3,00 | 2/3,50 | 2/2,25 | 0,00 | 0,00 | 17,50(Doble Sentido) |

| RADIOS MÍNIMOS DE GIRO EN BORDILLO INTERIOR DE INTERSECCIONES A NIVEL | | | |
|---|----------------------------------|--------------------------------|----|
| Tipo de vías | | Radio mínimo en bordillo | |
| Vías locales colectoras | Áreas residenciales | Un solo carril | 12 |
| | Áreas industriales y comerciales | | 12 |
| Vías locales de acceso | Áreas residenciales | Calzada con un solo carril | 10 |
| | | Calzada con dos o más carriles | 9 |
| | Áreas industriales y comerciales | | 12 |
| Resto de Vías urbanas | | Un solo carril | 9 |
| | | Dos o más carriles por sentido | 6 |

Condiciones de trazado:

No podrán proyectarse pendientes superiores al 6 % en tramos superiores a los 100 m, salvo aquellos casos singulares, debidamente justificados, en que las condiciones topográficas del terreno aconsejen la autorización municipal de porcentajes superiores.

En suelo no urbanizable, y dadas sus características, el diseño de nuevas vías o la actuación sobre las existentes se seguirá con lo previsto en la instrucción 3.1.I.C de Trazado, según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto.

* Accesos de las vías particulares a las carreteras.

Requerirá autorización previa por parte del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura las incorporaciones y/o giros de vías particulares a las carreteras locales.

En las carreteras locales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello y la IMD de la vía prevista sea inferior a 50.

En cualquier tipo de conexión de las vías particulares con las vías autonómicas y nacionales se requerirá proyecto especial de acceso, aprobado por los servicios técnicos del Organismo competente.

* Pavimentación.

Los viales se ejecutarán en forma que reúnan, a juicio del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, las condiciones adecuadas a su carácter y tráfico previsible, debiendo

quedar justificada en el Proyecto de Urbanización la sección estructural del firme que se adopte, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

En el proyecto de viales de nueva construcción para el dimensionamiento del firme se aplicará la instrucción 6.1 y 2-I.C de Secciones de Firme.

* Diseño de accesos

La anchura mínima será de 4,00 m.

Ningún vial podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estacional de la zona.

Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera, por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a vehículos deben interrumpirse cada veinticinco metros de manera perceptible para el usuario.

Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, e tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

Los accesos a las calles de coexistencia se indicarán mediante señalización preferentemente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizados por vehículos.

Artículo 80.- Espacios Libres: Parques y Jardines Públicos.

*** Definición.**

Comprende las obras referidas a los espacios públicos destinados prioritariamente a actividades de recreo, contemplativas o estacionales al aire libre.

*** Diseño.**

El sistema de espacios libres, parques y jardines públicos se proyectará atendiendo a las siguientes especificaciones:

- Se conservarán todos los elementos del paisaje que puedan integrarse en el sistema de espacios públicos.

- En su diseño se procurará que la distribución y jerarquización de los espacios públicos en el tejido urbano optimice la accesibilidad, equilibre la permeabilidad y mejore las condiciones de habitabilidad del conjunto.

- Se facilitará la multifuncionalidad, versatilidad y uso intensivo de los espacios públicos mediante disposiciones adaptables a propósitos diversos y acondicionamiento ambiental que regule las condiciones micro climáticas adversas.

- Se procurará la integración con los equipamientos deportivos buscando la integración de las actividades recreativas en el medio natura).

- Se utilizarán elementos y materiales adecuados a las necesidades de uso y conservación, tales como suelos permeables que faciliten la penetración de las aguas superficiales en el terreno, comunidades vegetales resistentes a la sequía y plagas que no exijan operaciones frecuentes de conservación, y mobiliario urbano cómodo y protegido.

Los proyectos de jardines y espacios libres tendrán especialmente en cuenta la inclusión de especies adecuadas, incluyendo todas las instalaciones necesarias para el mantenimiento del jardín.

Artículo 81.- Accesibilidad en Espacios Públicos y Edificación.

Los proyectos de urbanización y edificación que se redacten cumplimentarán la orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación.

Artículo 82.- Normalización.

El Ayuntamiento normalizará tipos de materiales y mobiliario urbano con el objeto de facilitar su mantenimiento y conservación, así como dotarse de un estilo propio.

4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo I.- Normas Generales.

Artículo 83.- Normas generales de volumen e higiénicas para la edificación.

1.- Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en las parcelas que resulten edificables en el desarrollo del Plan, serán las específicas de las Ordenanzas de cada zona, complementadas con las siguientes condiciones comunes.

2.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones, ya las condiciones de salubridad e higiénicas.

3.- Los edificios catalogados se ajustarán a sus condiciones específicas.

Artículo 84.- Alineaciones.

1.- Deberán respetarse las alineaciones establecidas en el Plan, considerándose estas alineaciones como obligatorias.

2.- Las construcciones solo podrán sobresalir de la alineación oficial de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas normas.

Artículo 85.- Chaflanes.

1.- Se regula el establecimiento de chaflanes con las siguientes condiciones:

a) El chaflán establecido en planta baja se podrá mantener en toda la altura de edificio, constituyéndose como una fachada más del mismo.

b) Todos los solares de esquina, cuyo chaflán no venga grafiado en los planos de alineaciones, deberán solicitar el señalamiento previo de la línea de chaflán, que se establecerá por la oficina técnica municipal con las siguientes magnitudes:

Para las zonas (a) y (b)

Mínimo: 10% del ancho de la calle más estrecha.

Máximo: 2,50 m. En zona (a) y 4,00 m. En zona (b).

Para el resto de zonas

Mínimo: 2,50 m.

Máximo: 5,00 m.

c) Se dispondrá según la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones.

2.- Se prohíbe el establecimiento de accesos de vehículos en chaflanes.

Artículo 86.- Entrantes, salientes y vuelos.

1.- En las zonas de edificación en manzana cerrada, deberán respetarse las alineaciones establecidas en el Plan, considerándose estas alineaciones como obligatorias.

No obstante, cuando una edificación tenga suficiente anchura podrán efectuarse retranqueos con pérdida de profundidad edificable y siempre que no se dejen medianerías vistas.

2.- Cualquier modificación de la alineación para conformar espacios interiores de entrantes o salientes de magnitud superior a la tolerancia de los elementos arquitectónicos (balcones, miradores, marquesinas, etc.), se justificará mediante un Estudio de Detalle su dimensión y la no alteración de los volúmenes edificables permitidos

El espacio libre de edificación motivado por el retranqueo, podrá ser público o privado; a petición del particular el espacio podrá ser público, si el ayuntamiento aceptase la cesión que aquel proponga.

Los espacios libres de edificación que se mantengan como privados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Deberán ajardinarse en, al menos, un 20 % de su superficie.

- Deberán vallarse según la alineación, con una solución acorde con el entorno. Los cerramientos de fábrica tendrán una altura máxima de 1,00 m. Si bien se autorizará sobrepasar esta altura con protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura máxima de 2,00 m.

Artículo 87.- Alturas de la edificación.

1.- La altura de la edificación es la distancia medida desde la línea de contacto de la fachada de la edificación con la calzada o acera, si ésta existe, a la cara inferior del último forjado o cornisa cuando éste no exista.

2.- La altura máxima edificable será la indicada en los planos de ordenación para cada manzana, con las limitaciones establecidas en la correspondiente ordenanza de cada zona.

3.- La altura máxima señalada, no podrá superarse en el punto medio de la fachada, cuando ésta sea igual o inferior a 12 m. En parcelas con mayores dimensiones se podrán escalonar a efectos de la medición de altura máxima de 12 en 12 m. como máximo.

4.- Cuando correspondan alturas diferentes a dos calles opuestas de una manzana se mantendrá la altura de la mayor hasta una profundidad equivalente al fondo máximo. Si la zona en particular no limitase el fondo máximo podrá alcanzar la alineación de la calle opuesta con la de mayor altura

5.- Como norma general las alturas máxima de edificación en suelo urbano consolidado que se fijan son las siguientes:

- Para I plantas 4,00 m.
- Para II plantas 7,00 m.
- Para III plantas 10,00 m.
- Para IV plantas 13,00 m.

6.- La altura mínima edificable se fija, para todas las zonas, en una planta menos que la máxima permitida, salvo indicación contrario en las normas u ordenanzas particulares de cada zona.

7.- En edificación abierta, la altura máxima se medirá en las fachadas orientadas a las vías públicas a partir de la cota de la rasante del terreno

8.- El número de plantas incluirá el semisótano, cuando sobresalga más de un (1) metro en cualquier punto de

la fachada de la edificación, medido verticalmente desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado.

9.- En la confluencia de dos alineaciones con distinta altura señalada en los planos de ordenación, y siempre que no se especifique otra cosa, se podrá mantener la altura mayor en una longitud igual al fondo edificable de la manzana.

10.- Contabilizará como altura de edificación las plantas bajas libres y diáfanas y los soportales.

11.- No se podrá autorizar, en ningún caso, alturas superiores a las máximas establecidas en esta norma.

Artículo 88.- Alturas libres.

1.- Las alturas libres mínimas serán aquellas que garanticen un perfecto uso para comercios y viviendas

Artículo 89.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de edificación.

1.- Se permite por encima de la altura máxima de edificación las instalaciones de maquinaria de ascensor, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escalera, chimeneas y trasteros complementarios de las viviendas.

2.- Se prohíbe de forma expresa la cubrición de las terrazas de las edificaciones, parcial o totalmente. Aunque se permiten pérgolas abiertas, siempre y cuando se garantice que no se cubrirán.

3.- Se establecen las siguientes condiciones generales:

a) La superficie ocupada por la caja de escalera será la misma que en las demás plantas del edificio.

La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 2,80 m. medida desde la cara inferior del forjado de cubierta.

b) El cuarto de máquinas del ascensor se ajustará a las condiciones señaladas en la NTE/ITA sobre ascensores, con una ocupación máxima de tres veces la superficie del hueco del ascensor.

La altura máxima a la cara inferior de su cubierta será de 3,80 m. medida desde la cara inferior del forjado de cubierta.

Deberán separarse como mínimo cuatro (4) metros de la alineación de fachada.

c) Los espacios cubiertos necesarios para otras instalaciones de climatización, solarización, etc., se admitirán con ocupación máxima del 5 %, y las mismas limitaciones que para el cuarto de máquinas del ascensor.

d) Se autoriza un trastero por vivienda con una superficie máxima de seis (6) metros cuadrados, retranqueados cuatro (4) metros de la fachada.

Artículo 90.- Sótanos y semisótanos.

1.- Se permiten con una ocupación, para los sótanos y semisótanos, de hasta el 100 % de la superficie de la parcela, con las limitaciones impuestas en las ordenanzas específicas de cada zona.

2.- En determinados solares con desnivel excesivo entre dos calles se permitirán viviendas por debajo de la

rasante de la calle de mayor altura, siempre y cuando la configuración la vivienda no deje ninguna estancia habitable sin ventilación e iluminación natural.

3.- Los semisótanos cuyo techo se encuentre a un altura igualo superior a metro y medio (1,5m.), en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, computarán en la altura de la edificación, salvo las excepciones ya establecidas.

4.- Los semisótanos cuyo techo se encuentre a un altura igualo superior a metro y medio (1,5m.), en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, computarán en la altura de la edificación, salvo las excepciones ya establecidas.

Artículo 91.- Entreplantas.

1.- Se permiten entreplantas o altillos en las plantas bajas de los locales y en los establecimientos industriales, siempre que la altura libre de la planta baja lo permita.

2.- La ocupación máxima será del 50 % de las superficies útiles del local que ocupe la planta baja. Se situarán a partir de una distancia igual o superior a los tres (3) metros de la alineación de fachada. La dimensión mínima de los lados de los huecos de comunicación entre baja y entreplanta será de tres (3) metros. Estos huecos de comunicación son aquellos espacios sin el forjado de la entreplanta o altillo y por tanto están libres de suelo a techo del bajo.

3.- La altura libre mínima será de 2,20 m.

4.- En ellas solo se permitirá el uso de almacén, oficinas, instalaciones, y servicios, dependientes del local de planta baja. Su acceso principal se realizará desde el local de planta baja.

5.- En caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiese en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

Artículo 92.- Patios interiores de la edificación.

1.- Las dimensiones mínimas de los patios interiores de ventilación e iluminación deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en interior una circunferencia de tres (3) metros de diámetro como mínimo.

b) Las luces rectas de los locales habitados serán como mínimo un cuarto (1/4) de la altura del muro frontero, contada hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima permitida, si dicho muro no alcanzase la altura máxima permitida. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

c) En toda edificación la altura del patio se medirá, desde el nivel de piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluidos el antepecho de fábricas si lo hubiese.

Artículo 93.- Cuerpos volados.

1.- En cada zona se establecen las condiciones en las que se permitirán los voladizos.

2.- La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,60 m.. Esta se medirá en el centro de la fachada, y no será inferior a 3,20 m. en toda la longitud del saliente.

3.- Los cuerpos volados cerrados podrán ocupar como máximo el 60 % de la longitud del saliente máximo permitido.

4.- Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud como mínimo igual al saliente máximo permitido y no inferior a 0,60 m..

5.- No se podrán abrir ventanas con vistas rectas, ni ningún tipo de vuelo sobre fincas colindantes a menos de dos (2) metros de distancia entre la pared más próxima del cerramiento que contenga el hueco y la propiedad vecina.

Artículo 94.- Chimeneas de ventilación.

1.- Se dotarán obligatoriamente de chimeneas de ventilación, los cuartos de baño, aseos, locales de calefacción, acondicionamiento de aire, despensas, cuartos de basura y garajes. Las de despensas, basuras, garajes, calefacción, acondicionamiento de aire y las que se dejen para ventilación de los bajos, solo podrán utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Artículo 95.- Chimeneas de salida de humos y gases.

1.- Los conductos de salida de humos y gases deberán sobresalir tres (3) metros sobre la coronación del edificio mas alto o del número de plantas permitidas, en un radio de veinte (20) metros.

2.- Los conductos de humos de fábricas, calefacción y de actividades que generen partículas en suspensión, estarán provistos de filtros que eviten la salida de partículas sólidas.

3.- Todas las chimeneas serán accesibles y permitirán su limpieza interior.

Artículo 96.- Escaleras.

1.- Las escaleras de los espacios comunes no podrá tener un ancho inferior a un (1) metro.

2.- Las huellas y contrahuellas serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose, en los espacios comunes, los peldaños compensados y hojas de pañuelo. La huella no debe ser inferior a 28 cm. y la contrahuella superior a 18 cm. El ojo tendrá una anchura mínima de 28 cm.

3.- Las cajas de escaleras de los espacios comunes tendrán luces rectas con un mínimo de tres (3) metros. En los edificios dotados de ascensores, o de menos de cuatro plantas, se permitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, siempre que éste tenga una superficie en planta superior a los dos tercios (2/3) de la superficie de la caja de escalera, y en el ojo de la escalera se pueda inscribir una circunferencia de 10 m de diámetro.

4.- Para la instalación de mecanismos elevadores en la escalera, como salvaescaleras u otros, los rellanos y tramos curvos tendrán un ancho mínimo de 1,10 m.

Artículo 97.- Portales.

1.- El portal de entrada a edificaciones colectivas tendrá, desde la puerta hasta la escalera principal y ascensor si lo hubiese, un ancho mínimo de 1,50 m.. Este itinerario se realizará sin desnivel. Cuando por imperativos técnicos u otros condicionantes objetivos, la solución adoptada hubiese de ser distinta, se admitirá la instalación efectiva de mecanismos elevadores alternativos, como plataformas, salvaescaleras u otros justificando su idoneidad.

2.- En viviendas colectivas el hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,40 m. Para viviendas unifamiliares se permite un hueco mínimo de 1,00 m. Este deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

3.- La altura del umbral para acceder desde el exterior al interior no será mayor de 3 cm. para vivienda colectivas. Se redondeará o achaflanará el borde del mismo. En casos técnicamente justificados se admitirá un peldaño único con una altura máxima de 12 cm., salvada mediante un plano inclinado de pendiente no mayor del 30 % y su anchura no menor de 0,90m.

4.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio e industria en los portales de las fincas.

Artículo 98.- Pasillos.

1.- La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes será de 1,20 m. y en los frentes de acceso al ascensor de 1,50 m.

2.- En todo cambio de dirección de los espacios generales, y en todo punto en que sea preciso realizar giros, se dispondrá de un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro.

3.- A ambos lados de toda puerta de paso a locales o espacios de uso general, excluyendo cuartos de máquinas y otros locales de acceso restringido, deberá haber un espacio libre horizontal de 1,20 m. de profundidad mínima, no barrido por las hojas de la puerta.

4.- El ancho mínimo de los pasillos en vivienda será de 0,90 m.

Artículo 99.- Medianerías.

1.- Todos los paramentos de las paredes medianeras deberán tratarse de forma que no quede ladrillo o material de fábrica al descubierto. Los paramentos enlucidos, visibles desde el exterior, deberán tratarse como fachadas, y como mínimo blanqueados.

Artículo 100.- Cubiertas.

1.- El tipo de cubierta queda a elección del proyectista salvo que se fije para la zona que se trate, si bien todos los volúmenes a cubrir quedarán debidamente integrados en si para la solución que se adopte.

2.- Se prohíben en suelo urbano residencial todas las cubiertas de fibrocemento y chapas galvanizadas.

3.- Quedan exentas de esta limitación todas las edificaciones que se puedan construir en suelo urbano industrial.

Artículo 101.- Fachadas.

1.- La composición de fachadas será libre con obligación de ajustarse, en su composición, a las condiciones

que impone estas Ordenanzas y al ambiente de su emplazamiento.

2.- Se tenderá a diseños que consigan fachadas "serenas", mediante una adecuada proporcionalidad y modulación de huecos y macizos.

3.- Se prohíben las imitaciones y falseamiento de los materiales, debiendo ser estos de calidad adecuada a su función.

4.- En cualquier caso, los materiales de acabado tendrán la condición de fácil limpieza y asegurada durabilidad.

5.- Los cerramiento de fábrica en linderos de parcela tendrán un acabado de características similares a la fachada.

6.- Queda prohibido cualquier clase de cerramiento, en fachada de parcela, que abra sobre la acera.

Artículo 102.- Marquesinas.

1.- No se autoriza expresamente la colocación de marquesinas.

Artículo 103.- Toldos.

1.- Salvo donde se prohíba expresamente, se permite la instalación de toldos en las calles con aceras y en las peatonales. Los tipos de toldos que se permiten son fijos y abatibles, estos cumplirán las siguientes condiciones para su instalación:

a) Fijos: En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será igual a 2,50 m., pudiéndose admitir elementos colgantes, no rígidos, hasta una altura mínima de 2,25 m.

Su saliente máximo será 10 % del ancho de la acera, cuando haya acera, y un 20% del ancho de la calle, para calle peatonales. En todo caso estos respetarán el arbolado que pueda existir en la acera.

b) Abatibles: Solo se permiten en aceras que tengan un ancho superior a 2,00 m. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m., pudiéndose admitir elementos colgantes, no rígidos, hasta una altura de 2,25 m. Su saliente máximo será 10 % del ancho de la acera, respetando, en todo caso, el arbolado existente.

Artículo 104.- Kioscos.

1.- No podrán levantarse kioscos en la vía pública sin la expresa concesión municipal, ni tampoco dedicarse a uso distinto al autorizado.

2.- Tendrán siempre la condición de construcciones provisionales, debiendo ser realizados mediante sistemas constructivos desmontables.

3.- Los kioscos poseerán una altura máxima de una planta equivalente a tres (3) metros, y la superficie mínima posible para el uso previsto.

Artículo 105.- Aparcamiento.

1.- En toda nueva construcción, será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por vivienda en todos los edificios que contengan más de tres (3) viviendas o superen las tres plantas sobre la rasante, siempre que tenga fachada a una calle de acceso rodado, excepto en las calles cuyo ancho sea inferior a 6 m.



FASCÍCULO II

DE LA PÁGINA 16681 A LA 16772

BORM

La obligación de aparcamientos en el interior de parcela se extiende también a las parcelas de uso industrial o comercial en edificación abierta, siendo en estos casos obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m' construidos.

2.- Se entiende por plaza aparcamiento todo espacio en el que sea posible inscribir, sin ningún obstáculo, un rectángulo de 2,50x4,50 m. dando frente a su acceso libre y suficiente para que se puedan realizar, sin mayores dificultades, las maniobras de entrada y salida desde éste hasta la vía pública.

3.- En cualquier caso, cuando prevean aparcamientos, obligatorios o no, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La ventilación será natural mediante huecos a fachada de superficie no inferior a 11% de su área útil, o bien, mediante ventilación forzada por chimeneas independientes de cualquier otra función, que deberán sobrepasar el techo de la cubierta en una altura no inferior a 2,00 m.

b) Los accesos deberán tener una anchura mínima de 3,00 m. para garajes con menos de 100 vehículos, y de 4,00 m. para aquellos que superen los 100 vehículos.

c) La pendiente de las rampas no podrán exceder del 16% cuando sean rectas, y del 12 % en los tramos curvos. Su ancho mínimo será de 3,00 m. en los tramos rectos y de 4,00 m. en los tramos curvos.

d) El radio mínimo de giro, medido en el eje de las curvas, no será inferior a 5,00 m.

e) Dispondrán, en la salida, de una meseta horizontal con fondo mínimo de 5,00 m. medida a partir de la alineación oficial.

4.- Se permite que las plazas de aparcamiento puedan ocupar espacios descubiertos dentro de la parcela.

5.- En los solares, que por sus características, la aplicación de dichas condiciones no permitan las obtención de una plaza de aparcamiento por vivienda, se podrá reducir el número de aparcamientos hasta en un 25 %. En caso de la que reducción fuese mayor, se permitiría la excepción a esta norma, siempre que quede justificada la inviabilidad de su cumplimiento.

Artículo 106.- Cuartos de basura y limpieza.

1.- Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá en planta baja, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura y limpieza de espacios comunes con la superficie mínima dictada por el Código Técnico de la Edificación. Además dispondrá de un grifo con un vertedero. Tendrá ventilación directa o forzada, esta no podrá realizarse a través de la chimeneas de ventilación de los cuartos de baños, despensas y cocinas.

Artículo 107.- Aparatos elevadores.

1.- Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre las mismas.

2.- En todo núcleo de comunicación vertical, en edificios de viviendas cuya altura sea de cuatro o mas plantas o de 10,50 m. medidos desde la rasante hasta el pavimento de la última planta habitable, será obligatorio instalar,

al menos un ascensor. El número mínimo de ascensores será el dictado por el Código Técnico de la Edificación. Los desembarcos deberán tener comunicación con alguna escalera, bien directamente o a través de algún pasillo.

Artículo 108.- Servicio de cartería.

1.- Sus dimensiones, número y situación, así como los requisitos para su instalación cumplirán los requisitos que establece el Decreto 97/1962, del Ministerio.

2.- Como norma general, se colocarán como mínimo, el del número de viviendas más dos, uno para cada vivienda, el de la comunidad de propietarios, y el del cartero.

Artículo 109.- Señalizaciones de edificios.

1.- Todos los edificios deberán ser señalizados, una vez construidos, con el número de policía que le aplique el Ayuntamiento. Debiéndose colocar el número en un lugar visible, sobre o junto la puerta de entrada.

Artículo 110.- Señalizaciones interiores en la edificación.

1.- En todas las plantas de los edificios se indicará convenientemente le número de plantas y la letra que le corresponde a cada vivienda o local.

Artículo 111.- Antenas colectivas.

1.- En todo edificio de más de tres (3) viviendas o de más de cuatro plantas será obligatorio la colocación de antenas colectivas de R. T .V.

2.- Todas las antenas se instalarán cumpliendo las normas establecidas en las ORDEN de 23 de enero de 1967 para la aplicación de la Ley 49/1966 sobre antenas colectivas.

Artículo 112.- Aislamientos.

1.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento a la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, los cuales deberán estar suficientemente justificados en el proyecto, al cumplimiento de la normativa aplicable en cada caso.

2.- Aislamiento de la humedad: Todo edificio deber se protegido de la humedad propia del terreno donde se va a construir y de los colindantes. Se tendrán en cuenta, antes de la ejecución de la edificación, las características que presenta el terreno y los antecedentes de humedad en la zona.

En caso necesario se realizarán, justificadamente, los drenajes necesarios y se utilizarán materiales impermeables que eviten en lo posible las humedades y salidas de agua en la edificación.

3.- Aislamiento térmico: Se cumplirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

4.- Aislamiento contra el fuego: Se cumplirá lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación

5.- Aislamiento acústico: Se cumplirá lo dispuesto en estas Ordenanzas y el Código Técnico de la Edificación

Artículo 113.- Servicio de agua potable.

1.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable la instalación será según la NTE IFA, IFC, I

FF .En edificios de viviendas colectivas los contadores de la viviendas estarán centralizados en un cuarto accesible desde el portal de entrada de la edificación. Este tendrá un pequeño desagüe conectado a la red de saneamiento del edificio. En viviendas unifamiliares el contador podrá instalarse en fachada, empotrado en ésta no sobresaliendo de su alineación e integrado estéticamente en ella.

Artículo 114.- Red de saneamiento.

1.- La red de desagüe de los edificios conectará con la red general de alcantarillado en la forma que se indique en el reglamento municipal del servicio de alcantarillado.

Artículo 115.- Energía eléctrica.

1.- Todo edificio deberá tener la dotación necesaria de instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente en la materia. En edificios de viviendas colectivas los contadores de las viviendas estarán centralizados en un armario accesible desde el portal de la edificación. En viviendas unifamiliares el contador deberá leerse desde la fachada, estará empotrado en ésta, no sobresaldrá de su alineación y quedará integrado estéticamente en ella.

Artículo 116.- Instalación de calefacción, aire acondicionado, agua caliente, teléfono, etc.

1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, contadores, etc. deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro molestias para los vecinos.

2.- Salvo regulación específica por la zona en la que estén, podrá permitirse la instalación de depósitos de combustibles en la cubierta de la edificación, siempre que estos queden protegidos conforme a la normativa vigente y queden retranqueados de fachada y medianerías de forma que no sean visibles desde las vías públicas.

Capítulo II.- Condiciones Estéticas

Artículo 117.- Proyectos.

1.- Toda edificación deberá realizarse ajustándose estrictamente a la composición y características del proyecto aprobado con la licencia.

2.- El incumplimiento de esta condición supone la caducidad de la licencia municipal de obras.

Artículo 118.- Anuncios y señales luminosas.

1.-Se permite la instalación de anuncios y señales luminosas como reclamo publicitario bajo las siguientes condiciones:

- Para anuncios normales al plano de fachada (banderines):

a) Se instalarán en la zona de la fachada del local a anunciar, no sobrepasarán el techo de la planta donde se ubique, ya una distancia mínima de un (1) metro de la medianera con los locales colindantes.

b) La dimensión máxima del anuncio, en altura, será de 0,60 m. Se colocará a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,80 m. En calles sin aceras la altura mínima del anuncio sobre la rasante de la calzada será de 3,60 m.

c) Su saliente máximo será 3/4 del ancho de la acera y 1/10 del ancho de la calle, hasta un máximo de 70 cm.

- Para anuncios paralelos al plano de fachada:

a) Se instalarán en la zona de la fachada de local a anunciar.

b) Su saliente máximo será de 15 cm.

c) La altura mínima, para los que sobresalgan más de 5 cm. del paramento de fachada, sobre la rasante de la acera será de 2,50 m.

2.- En ambos casos se prohíben anuncios en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de seguridad y estética.

3.- Los anuncios luminosos se situarán a 3,00 m. como mínimo de la rasante de la acera. Se prohíben los anuncios luminosos intermitentes.

Artículo 119.- Instalaciones del aire acondicionado.

1.- Las instalaciones exteriores del aire acondicionado que se coloquen en fachada (de manzana cerrada) deberán quedar disimuladas mediante elementos de cubrición que queden integrados en ella, tanto por su forma, volumen y color. Para edificación aislada cumplirán la condición de no ser visibles desde las vías y espacios públicos.

2.- En la zona 1a se evitarán los salientes de estas instalaciones de los planos de fachada, y quedarán integradas totalmente a la misma.

3.- Se aconseja, para las nuevas edificaciones, la preinstalación de la instalación del aire acondicionado centralizado.

Artículo 120.- Edificios catalogados.

1.- En los edificios incluidos en el Catálogo de Conjuntos Arquitectónicos y Obras Civiles se permitirán todas las obras encaminadas a su consolidación, de acuerdo con las condiciones que se especifican en el citado catálogo.

2.- En cualquier caso deberán cumplir las normas y criterios establecidos en la Cartas de Venecia, y otras relativas a las intervenciones de conservación.

3.- Los proyectos redactados al respecto se recomiendan sean ejecutados por equipo técnico especialista en restauración.

Artículo 121.- Fachadas.

1.- En general su composición será libre, pero atendiendo a las características del entorno y a las de las edificaciones tradicionales del ámbito en que se sitúe. Esta integración habrá de estar justificada en el proyecto.

2.- La elección de materiales atenderá a los tradicionales de la zona, desechándose expresamente el empleo de materiales cerámicos con acabado pulido (plaquetas, baldosines o mosaicos) como material superficial, limitando su uso a motivos decorativos.

Artículo 122.- Cubiertas.

1.- En general la solución mas interesante es la de cubiertas con tejado, limitando la azotea o terraza plana a edificaciones en que se justifique adecuadamente la integración de esta solución en el entorno.

En la cubrición de los edificios se integrarán todos los elementos de cubierta.

2.- Cuando la solución sea la cubrición con tejado, éste tendrá una pendiente máxima del 40%, pendiente que solo podrá superarse cuando se justifique adecuadamente en los faldones de torreones que tengan dimensiones máximas de una crujía.

Capítulo III.- Condiciones Generales de Uso de la Edificación

Artículo 123.- Ámbito de aplicación.

1.- Las condiciones de usos que se fijan en estas normas serán de aplicación a todas las obras de nueva planta, ampliación y reforma.

Artículo 124.- Clasificación de usos.

1.- A efectos de estas normas se establecen las siguientes clasificaciones de usos de la edificación:

- a) Vivienda
- b) Garaje-aparcamiento
- c) Comercial
- d) Oficinas
- e) Uso Terciario
- f) Hotelero
- g) Salas de reunión
- h) Espectáculos
- i) Religioso
- j) Cultural
- k) Sanitario

Artículo 125.- Simultaneidad de usos.

1.- Cuando un actividad comprenda varios de los usos señalados en al norma anterior, y siempre que fueran compatibles entre si, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la ordenanza específica de la zona.

Artículo 126.- Vivienda.

- Condiciones de composición e higiénicas.

1.- Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo. de cocina, comedor, un dormitorio y un aseo (inodoro, lavabo y ducha), exceptuando los apartamentos tipo loft donde en la misma estancia se combina cocina, comedor y dormitorio. Debiendo tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

2.- La habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un -dormitorio ni sirva a su vez de paso al aseo.

3.- Toda vivienda ha de ser exterior, por tanto, dos de sus piezas habitables tendrán fachada a calle o espacio público.

- Cocinas

1.- Serán independientes. salvo que se integren en el salón comedor en viviendas tipo apartamento. Los dormitorios, baños y aseos, no abrirán directamente a aquellas.

2.- Dispondrán de una pila y un fregadero.

3.- Tendrán una salida de humos y gases independiente del hueco de luz y ventilación.

Artículo 127.- Garaje -aparcamiento.

- Definición

1.- Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de acceso, paso y espera.

- Clasificación

1.- A los efectos de estas normas se establecen las siguientes categorías:

- a) Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano en vivienda colectiva.
- b) Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar.
- c) Garaje-aparcamiento uso público.

- Condiciones de uso

1.- Los garajes-aparcamientos de uso público dispondrán de un urinario, un inodoro y un lavabo por cada 600 m² o fracción, de superficie útil.

2.- La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 m.

3.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 128.- Comercial.

- Definición

1.- Se entiende por comercio aquellos locales destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones relacionadas, de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- a) Alimentación.
- b) Vestido, calzado y tocado.
- c) Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- h) Varios (de regalos, librerías, etc.)

2.- También se considera como uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda e insalubre en la que predomine el uso comercial.

- Clasificación

1.- Se establecen las siguientes categorías:

- a) Mercado de Abastos.
- b) Grandes superficies.
- c) Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.

- Condiciones de los locales

1.- Todos los locales de uso comercial deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda (salvo la excepción contemplada en el apartado 6).

b) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas (salvo la excepción contemplada en el apartado 6), caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puertas de salida inalterables al fuego.

d) La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 2,80 m.

e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público: hasta 200 m², un inodoro y un lavabo, por cada 500 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de los 200 m² se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, incrementando, además, un urinario para el de caballeros. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

f) En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los mercados de abastos, supermercados, grandes superficies y pasajes comerciales, podrán agruparse estos servicios. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de los locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

g) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

h) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en el Código Técnico de la Edificación y Norma de Inmisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación.

i) En su caso, se presentará con el proyecto para la instalación de la actividad una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad y justificativa de las medidas correctoras a aplicar.

2.- Los locales que se establezcan en el primer sótano y semisótano, no podrán ser independientes del local de planta baja, al que se unirá con escaleras y huecos en una superficie no inferior a 15 m², la dimensión mínima de los huecos de contacto será de tres (3) metros.

3.- En todos los casos cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias sobrepasen los

1.000 m², dispondrán en el interior de la parcela de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

Además dispondrán asimismo en el interior de la parcela de dotación de aparcamientos destinados al público, a razón de cinco (5) plazas por cada 100 m² construidos.

4.- Los locales que se establezcan en planta primera, sótano primero o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo del la calle.

5.- Los locales comerciales en pasajes solo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá un acceso al público por ambos extremos y ancho superior al 7 % de su longitud, y como mínimo tres (3) metros.

6.- Se permite la pequeña actividad comercial anexa a vivienda, siempre que su superficie sea inferior a 20 m² y su acceso sea directo desde la calle. En este caso se permite la comunicación directa con la vivienda. Cumplirá las condiciones requeridas para el uso de vivienda.

Artículo 129.- Oficinas.

- Definición

1.- Son aquellos establecimientos destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de banca; los que, con carácter análogos, pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

- Clasificación.

1.- Se consideran las siguientes categorías:

a) Edificios exclusivos.

b) Locales de oficinas en semisótanos, planta baja o primera.

c) Despachos profesionales.

- Dimensiones y condiciones de los locales.

1.- En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m.

2.- En los restantes pisos la altura libre será de 2,50 m.

3.- La superficie y volumen mínimo será de:

a) Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada trabajador .

b) Diez (10) metros cúbicos por cada trabajador. En ambos casos para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrá en cuenta los espacios ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

4.- La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.

5.- Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta 100 m² un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

b) A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

6.- La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

7.- Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

8.- En edificios de oficinas de categoría 1, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 m.

9.- Los despachos profesionales ubicados en edificaciones de viviendas colectivas o unifamiliares, cumplirán como mínimo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

10.- En cualquier caso cumplirán lo establecido en estas normas, en el Código Técnico de la Edificación y la ordenanza general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 130.- Uso Terciario.

- Definición

1.- A efectos de estas Normas, se define como uso terciario el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

- Clasificación

1.- A efectos de estas normas se establecen las siguientes categorías:

- a) Industrias y almacenes compatibles con vivienda.
- b) Industrias y almacenes no compatibles con vivienda.
- c) Industrias e instalaciones de necesaria ubicación en suelo no urbanizable.

2.- Las industrias de categoría a) podrán ubicarse en la planta baja de los edificios de viviendas o en otras independientes cumpliendo las medidas correctoras necesarias para no causar molestias. Se permiten las que a continuación se relacionan:

- Talleres del automóvil, motocicletas y bicicletas, excepto los de chapa y pintura, camiones y maquinaria pesada.

- Lavaderos de automóviles.
- Lavanderías.
- Elaboración de productos de panadería y pastelería.
- Reparación del calzado.
- Modisterías.
- Imprentas.
- Estudios y laboratorios fotográficos

3.- Las industrias de categoría a) cumplirán las siguientes condiciones :

a) La superficie máxima construida no superará los 200 m², y la potencia máxima total de los motores no sobrepasará los 25 CV.

b) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

c) Estarán dotados al menos de inodoro, lavabo y ducha.

d) El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

4.- Las edificaciones que se realicen para albergar industrias calificadas como de categoría b), deberán de ubicarse en las zonas calificadas para ese uso. Estas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La altura libre mínima será de tres (3) metros
- b) La superficie mínima del local de trabajo será de dos (2) metros por cada trabajador.
- c) El volumen mínimo por cada trabajador será de diez (10) m³
- d) Los pasillos principales tendrán una anchura mínima de 1,20 m. y los secundarios de 1,00 m.
- e) La separación entre máquinas no será menor de 0,80 m.
- f) Las escaleras no tendrán una altura mayor de 3,70 m. entre descansos.
- g) La distancia máxima entre puertas de salida al exterior no excederá de 45 m.
- h) El ancho mínimo de las puertas exteriores será de 1,20 m. cuando el número de trabajadores que las utilice normalmente no exceda de 50, y se aumentará el número de aquéllas o su anchura por cada 50 trabajadores más o fracción en 0,50 metros más.

i) La puertas que sean de vaivén abrirán hacia el exterior.

j) Tendrán iluminación natural, artificial o mixta, apropiada a las operaciones que se ejecuten. Siempre que sea posible se empleará la iluminación natural.

k) Dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales y número de trabajadores ocupados simultáneamente, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de cinco lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

l) Se prohíbe instalar máquinas o aparatos ruidosos adosados a paredes o columnas de las que distarán como mínimo 0,70 m. de los tabiques medianeros y un (1) metro de las paredes exteriores o columnas.

m) Dispondrá de abastecimiento de agua potable en proporción al número de trabajadores, fácilmente accesible a todos ellos y distribuidos en lugares próximos a los puestos de trabajo.

n) Dispondrá de cuartos vestuarios y de aseo para uso del personal, debidamente separados para los trabajadores de un y otro sexo. La superficie mínima de mismos será de dos (2) metros cuadrados por cada trabajador, y la altura mínima del techo de 2,30 m.

o) Dispondrá de los siguientes servicios sanitarios:

- 1 lavabo por cada 10 empleados o fracción
- 1 inodoro por cada 25 hombres o fracción
- 1 inodoro por cada 15 mujeres o fracción
- 1 urinario por cada 20 hombres o fracción.

• En caso de actividades que implique trabajos sucios se preverá una ducha con agua fría y caliente por cada diez trabajadores.

5.- Las industrias de categoría c), en su caso, precisarán las tramitación indicadas en la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia.

6.- En cualquier caso cumplirán lo establecido en estas ordenanzas, en el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 131.- Hotelero.

- Definición

1.- Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las Residencias y edificios análogos, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc. La clasificación y condiciones de éstos edificios e instalaciones será la que determine en cada caso la legislación específica vigente.

2.- En cualquier caso cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 132.- Salas de reunión.

- Definición.

1.- Es el uso que corresponde a los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y ocio.

- Clasificación

1.- Se establecen las siguientes categorías:

a) Casinos de juego, salas de bingo, salas de fiestas de juventud, discotecas.

b) Salones recreativos, restaurantes, cafés, bares y similares.

c) Atracciones y casetas de feria, bares, restaurantes, terrazas y bailes al aire libre.

- Condiciones de los locales

1.- Todos los locales que se utilicen para dichos usos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

b) Los locales y sus almacenes no podrán comunicarse con viviendas, caja de escalera ni portal de acceso a viviendas.

c) La altura libre de los locales comerciales deberá ser, como mínimo, de 3,20 m. para los de categoría a) y 2,80 m. para los de categoría b).

d) Dispondrán de los siguientes servicios a disposición del público:

- Para los de categoría a): cuatro plazas de urinarios, dos inodoros y dos lavabos para caballeros, y seis inodoros y dos lavabos para señoras, por cada 500 personas o fracción, reduciéndose aquellas a la mitad en caso de que el aforo sea inferior a 300 personas.

- Para los de categoría b): hasta 200 m², un inodoro y un lavabo para caballeros y señoras independientemente, a partir de los 200 m² serán de aplicación las condiciones establecidas para los de 1 categoría. En cualquier caso estos servicios tendrán acceso directo desde el local a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

e) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales destinados exclusivamente a almacenes y trasteros.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

f) En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, Código Básico de la Edificación, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Norma de Inmisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación.

g) En su caso, se presentará con el proyecto para la instalación de la actividad una Memoria Ambiental descriptiva del desarrollo de la actividad y justificativa de las medidas correctoras aplicar.

2.- Solo se permiten el desarrollo de estas actividades en las plantas semisótanos, baja y primera de las edificaciones y excepcionalmente en cualquier otra planta de una edificación de características singulares.

3.- Se prohíben expresamente los de categoría c), excepto en los días de feria patronal, previa autorización municipal. Se permitirán las terrazas siempre que se justifique que, en la ocupación de la acera o zona peatonal, quede un paso libre para los peatones de un (1) metro como mínimo, y previa autorización municipal.

4.- Las atracciones feriales, solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentando, junto a la solicitud, los certificados actualizados de la revisiones reglamentarias, en su caso, a que están sujetas dichas instalaciones.

Artículo 133.- Espectáculos.

- Definición

1.- Corresponde a este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

- Clasificación

1.- Se establecen las siguientes categorías :

a) Cinematógrafos, teatros, pabellones deportivos cubiertos, boleras y piscinas en edificios.

b) Campos de fútbol, plazas de toros, pistas polideportivas, frontones, pistas de atletismo, piscinas y campos de tiro en recintos.

c) Circos y demás espectáculos ambulantes.

Las actividades no relacionadas anteriormente, se clasificarán por analogía en las distintas categorías.

- Condiciones para su instalación

1.- Las actividades clasificadas en la categoría c), solicitarán al Ayuntamiento autorización para su instalación, presentando, junto a la solicitud, los certificados actualizados de la revisiones reglamentarias, en su caso, a que están sometidas dichas instalaciones.

2.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, Código Técnico de la Edificación, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Norma de Inmisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 134.- Religioso.

- Definición

1.- Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

- Clasificación:

1.- Se establecen las siguientes categorías:

a) Conventos.

b) Centros parroquiales.

c) Templos.

d) Capillas y oratorios.

- Condiciones

1.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, Código Técnico de la Edificación, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Norma de Inmisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 135.- Cultural.

- Definición.

1.- Corresponde a los edificios y locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos los grados y especialidades.

- Clasificación.

1.- Se establecen las siguientes categorías:

a) Centros de estudios especiales de carácter oficial y bibliotecas.

b) Centros de investigación, Formación Profesional, EGB e Institutos.

c) Academias y centros de enseñanza privados con menos de 30 alumnos.

- Condiciones.

1.- Las actividades clasificadas como de categoría c) podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja y primera, en edificios de viviendas colectivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Para los de planta primera, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m. en planta baja y 2,50 m. en planta primera.

b) La superficie y volumen mínimo será de:

· Dos (2) metros cuadrados de superficie por cada estudiante.

· Diez (10) metros cúbicos por cada estudiante.

En ambos casos para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrá en cuenta los espacios ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

c) La anchura mínima de los pasillos será de 1 ,20 m. para los principales y de 1 ,00 m. para los secundarios.

d) Los locales tendrán los siguientes servicios:

Un inodoro y un lavabo. Se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

e) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

f) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

2.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, Código Técnico de la Edificación, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Norma de Inmisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación.

Artículo 136.- Sanitario.

- Definición.

1.- Corresponde a los edificios destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

- Clasificación.

1.- Se establecen las siguientes categorías:

a) Hospitales, sanatorios, dispensarios y Ambulatorios.

b) Consultorios, centros médicos.

c) Clínicas veterinarias y establecimiento similares.

- Condiciones

1.- Los usos clasificados en las categorías b) y c) podrán desarrollar su actividad en locales ubicados en planta baja y primera en edificios de viviendas colectivas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Para los de planta primera, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un (1) metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un (1) metro. La altura libre del local será como mínimo de 2,80 m. en planta baja y 2,50 m. en planta primera.

b) La anchura mínima de los pasillos será de 1,20 m. para los principales y de 1,00 m. para los secundarios.

c) Los locales tendrán los siguientes servicios:

Un inodoro y un lavabo, se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

d) La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

En primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local.

e) Se dispondrá de medios de iluminación de emergencia adecuados a las dimensiones de los locales, capaz de mantener al menos durante una hora, una intensidad de 5 lux, y su fuente de energía será independiente del sistema normal de iluminación.

2.- En general, y para cada caso, cumplirán con lo prescrito en estas ordenanzas, Código Técnico de la Edificación, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Norma de Inmisión Sonora y normativa vigente que le sea de aplicación:

Artículo 137.- Usos existentes.

1.- Los edificios e instalaciones con usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, que resulten disconformes con el Plan, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán en los edificios ni en sus instalaciones la realización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento de su valor de su expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiera la higiene, ornato y conservación del inmueble. Estos usos podrán extinguirse por el Ayuntamiento mediante expropiación, indemnizándoles, si procede, con arreglo a derecho.

Capítulo IV.- Normas de Edificación según Zonificación

Artículo 138.- Normas de Edificación en Suelo Urbano y en Equipamientos Públicos y Espacios Libres Públicos del suelo urbano, urbanizable y sistemas generales.

Se establece la siguiente zonificación del suelo urbano:

- 1a Casco Actual Núcleo Villanueva del Río Segura
- 1b Ensanche Intensivo
- 1c PERI "La Fábrica I y II" y PERI "El Colmenar"
- 1d Residencial en Barrios
- 1e PERI "La Cooperativa"
- 1f PERI "La Asunción"
- 1g PERI "Las Cañadas"
- 1h Residencial Villanueva
- 1i Residencial Núcleo Rural
- 2 Equipamientos Públicos
- 3 Espacios Libres

Para cada una se definen las condiciones de ordenación, volumen, usos, estética, etc.

ZONA 1a. RESIDENCIAL. CASCO ACTUAL DE VILLANUEVA

DEFINICIÓN: Zona consolidada por la edificación en su práctica totalidad, con solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos. Mantiene una gran coherencia urbana con crecimiento horizontal y un importante peso específico de tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar

ORDENACIÓN: Edificación en manzana cerrada, con o sin patio de manzana.

DENSIDAD MÁXIMA: Del resultado de aplicación de los parámetros urbanísticos de la zona.

No limitándose el nº de viviendas por manzana

PARCELA MÍNIMA: Superficie mínima = 60 m². Fachada mínima = 4,5 m.

No obstante podrá edificarse cuando el solar quede enclavado entre medianeras.

OCUPACIÓN MÁX. 100 %

ALTURA MÁXIMA EN FUNCIÓN DEL N.º PLANTAS INDICADO EN PLANOS

IV Plantas / 13 m.

III Plantas / 10 m.

II Plantas / 7 m.

Se podrá utilizar el aprovechamiento bajo cubierta, no sobrepasando la edificabilidad neta de parcela exigida.

FONDO EDIFICABLE: 15 m. en plantas de piso.

Sin limitación en planta baja, excepto vivienda.

VUELOS: Se admiten vuelos abiertos y miradores acristalados según el ancho de calle:

Calle menor de 4 m..... ---

Calle de 4 a 8 m..... 0,40 m.

Calle mayor de 8 m..... 0,80 m.

EXCEPCIONES: Los edificios de interés incluidos en el Catálogo que se conserven y restauren podrán mantener las condiciones actuales de volumen, altura y fondo edificable.

USOS:

Usos preferentes: Vivienda unifamiliar y colectiva

Usos tolerados: Compatible: Verde y Deportivo, Comercial, Oficinas y artesanía, Sanitario, Asistencial y Social, Escolar

Usos prohibidos: Industrial y almacenes

ESTÉTICA: Deberá cuidarse especialmente la ambientación de las nuevas edificaciones en su entorno, mediante la adaptación de volúmenes, formas, texturas y colores.

Predominará la proporción vertical de los huecos y el macizo sobre el vano.

Se prohíbe el empleo de materiales cerámicos en fachada, excepto pequeños motivos decorativos.

Sólo se admite la construcción de terrazas de cubierta que no ocupen más del 30% de la superficie, debiendo quedar como mínimo a 2 m de cualquier lindero, protegida por antepecho de tejado.

La cubierta será obligatoriamente de teja árabe u otras similares y, excepcionalmente, la de cemento de iguales características en cuanto a forma

Siempre que sea posible plaza de garaje en sótano.

ZONA 1b. RESIDENCIAL. ENSANCHE INTENSIVO.

DEFINICIÓN: Zona consolidada parcialmente por la edificación o recientemente urbanizada, que permiten la obtención de nuevos equipamientos y requieren la definición de nuevas alineaciones interiores y exteriores. Mantiene una cierta coherencia urbana con crecimiento horizontal, alternándose las tipologías tradicionales con otras de vivienda unifamiliar aislada o adosada de construcción reciente, fundamentalmente al Sur

ORDENACIÓN: Edificación en manzana cerrada, con o sin patio de manzana.

Se autoriza la redacción de Estudios de Detalle sobre manzanas completas, siempre que tengan las determinaciones fundamentales del presente Plan General.

DENSIDAD MÁXIMA: Del resultado de aplicación de los parámetros urbanísticos de la zona.

No limitándose el nº de viviendas por manzana

PARCELA MÍNIMA: Superficie mínima = 60 m². Fachada mínima = 4,5 m.

No obstante podrá edificarse cuando el solar quede enclavado entre medianeras.

OCUPACIÓN MÁX.: 100 %

ALTURA MÁXIMA EN FUNCIÓN DEL Nº PLANTAS INDICADO EN PLANOS:

IV Plantas / 13 m.

III Plantas / 10 m.

II Plantas / 7 m.

Se permiten entreplantas, sin computarse como una planta más, siempre que no sobrepase la altura máxima de la edificación. Se permiten áticos y buhardillas, anexos a vivienda en planta inferior, siempre que estén integrados en la cubierta (según artículo 4.8)

Se podrá utilizar el aprovechamiento bajo cubierta, no sobrepasando la edificabilidad neta de parcela exigida.

FONDO EDIFICABLE: 15 m. en plantas de piso.

Sin limitación en planta baja, excepto viviendas que se limita a 15 m.

VUELOS: Se admiten vuelos abiertos, vuelos cerrados y miradores acristalados según el ancho de calle (no siendo la longitud de vuelo cerrado superior al 50% de la fachada):

Calle menor de 6 m..... ----

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

Calle mayor de 8 m..... 0,80 m.

USOS

Usos preferentes: Vivienda unifamiliar y colectivo

Usos tolerados: Compatible: Verde y Deportivo, Comercial, Oficinas y artesanía, Sanitario, Asistencial y Social, Escolar

Sólo en planta baja: almacenes

Usos Obligatorio: Una plaza de garaje por vivienda en sótano

Usos prohibidos: Industrial

ESTÉTICA: Respeto al entorno y medio ambiente.

ZONA 1c. RESIDENCIAL. PERI LA FABRICA I y II y PERI EL COLMENAR.

DEFINICIÓN: Zona parcialmente consolidada pendiente de urbanización

FIGURA DE DESARROLLO: Plan Especial de Reforma Interior.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Sin Consolidar

ORDENACIÓN: Edificación aislada y pareada, ocupación parcial de parcela y tratamiento de paramentos exteriores como fachadas

DENSIDAD MÁXIMA: Del resultado de aplicación de los parámetros urbanísticos de la zona.

No limitándose el nº de viviendas por manzana

SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁX.: 200 m² por vivienda, incluyendo la edificación complementaria

PARCELA MÍNIMA: Superficie mínima = 80 m².

Ancho Fachada = 4,5 m.

Profundidad máxima = 15 m. de edificación

OCUPACIÓN MÁX.: 100 %, incluyendo la edificación complementaria

ALTURA MÁXIMA EN FUNCIÓN DEL Nº PLANTAS INDICADO EN PLANOS:

III Plantas / 10 m.

II Plantas / 7 m.

Se permiten entreplantas, sin computarse como una planta más, siempre que no sobrepase la altura máxima de la edificación.

Se podrá utilizar el aprovechamiento bajo cubierta, no sobrepasando la edificabilidad neta de parcela exigida.

VUELOS: Se admiten vuelos abiertos, vuelos cerrados y miradores acristalados según el ancho de calle (no siendo la longitud de vuelo cerrado superior al 50% de la fachada):

Calle menor de 6 m..... ----

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

Calle mayor de 8 m..... 0,80 m.

USOS:

Usos preferentes: Vivienda unifamiliar y colectiva

Usos tolerados: Compatible: Verde y Deportivo, Comercial, Oficinas y artesanía, Sanitario, Asistencial y Social, Escolar

Sólo en planta baja: almacenes

Usos Obligatorio: Una plaza de garaje por vivienda en sótano

Usos prohibidos: Industrial.

ESTÉTICA: Respeto al entorno y medio ambiente.

Se tratarán como fachadas los paramentos exteriores

Los espacios libres perimetrales se ocuparán con jardinería. La altura máxima de setos y vallas opacas será de 1 m.

ZONA 1d. RESIDENCIAL EN BARRIOS.

DEFINICIÓN: Edificación existente o nueva dentro de la delimitación de los Barrios de la Asunción y El Carmen.

ORDENACIÓN: Edificación en manzana cerrada, con o sin patio de manzana.

DENSIDAD MÁXIMA: Del resultado de aplicación de los parámetros urbanísticos de la zona.

No limitándose el nº de viviendas por manzana

PARCELA MÍNIMA: Superficie mínima = 90 m².

No obstante podrá edificarse cuando el solar quede enclavado entre medianeras.

OCUPACIÓN MÁX.: 100%

ALTURA MÁXIMA EN FUNCIÓN DEL Nº PLANTAS INDICADO EN PLANOS: II Plantas / 7 m.

Se podrá utilizar el aprovechamiento bajo cubierta, no sobrepasando la edificabilidad neta de parcela exigida.

SEPARACIÓN A LINDEROS: No obligatoria.

En su caso, mínima tres metros a linderos y cinco a fachadas

FONDO EDIFICABLE: 15 m. en plantas de piso.

Sin limitación en planta baja, excepto vivienda.

VUELOS: Se admiten vuelos abiertos y miradores acristalados según el ancho de calle:

Calle menor de 4 m..... ---

Calle de 4 a 8 m..... 0,40 m.

Calle mayor de 8 m..... 0,80 m.

EXCEPCIONES: Los edificios de interés incluidos en el Catálogo que se conserven y restauren podrán mantener las condiciones actuales de volumen, altura y fondo edificable.

USOS:

Usos preferentes: Vivienda unifamiliar y colectiva

Usos tolerados: Compatible: Verde y Deportivo, Comercial, Oficinas y artesanía, Sanitario, Asistencial y Social, Escolar

Industria artesanal Grado 1

Usos Obligatorio: Una plaza de garaje por vivienda en sótano

Usos prohibidos: Industrial Grado 1 y 2 y almacenes

ESTÉTICA: Deberá cuidarse especialmente la ambientación de las nuevas edificaciones en su entorno, mediante la adaptación de volúmenes, formas, texturas y colores.

Aunque no se determina ningún condicionante, debiendo, en general, adoptar los materiales y sistemas de construcción de la zona, evitando crear elementos discordantes con el carácter y composición de la estética dominante.

ZONA 1e. RESIDENCIAL PERI "COOPERATIVA".

DEFINICIÓN: Zona parcialmente consolidada pendiente de urbanización

FIGURA DE DESARROLLO: Plan Especial de Reforma Interior.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Sin Consolidar

ORDENACIÓN: Edificación en Bloque Abierto

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 4.100 m² construidos

PARCELA MÍNIMA: Superficie mínima = 100 m².

Fachada mínima = 4,5 m.

OCUPACIÓN MÁX.: Conforme a la Ordenación Propuesta

CESIONES

Se realizará la acera de 1,5 m de ancho en fachada a C/ Generalitat Valenciana.

ALTURA MÁXIMA EN FUNCIÓN DEL Nº PLANTAS INDICADO EN PLANOS:

II Plantas / 7 m.

III Plantas / 10 m

IV Plantas / 13 m

Se permiten entreplantas, sin computarse como una planta más, siempre que no sobrepase la altura máxima de la edificación. Se permiten áticos y buhardillas, anexos a vivienda en planta inferior, siempre que estén integrados en la cubierta.

Se admitirán 3 plantas de sótano.

Se podrá utilizar el aprovechamiento bajo cubierta, no sobrepasando la edificabilidad neta de parcela exigida.

FONDO EDIFICABLE: Conforme a Ordenación Propuesta.

VUELOS: Se admiten vuelos abiertos, vuelos cerrados y miradores acristalados no siendo la longitud del vuelo superior al 50% de la fachada.

USOS:

Usos preferentes: Vivienda unifamiliar y colectiva

Usos tolerados: Compatible: Verde y Deportivo, Comercial, Oficinas y artesanía, Sanitario, Asistencial y Social, Escolar

Solo en Planta Baja: Almacenes

Usos Obligatorio: Una plaza de garaje por vivienda en sótano

Usos prohibidos: Industrial

ESTÉTICA: Respeto al entorno y medio ambiente

ZONA 1f. RESIDENCIAL PERI "LA ASUNCIÓN".

DEFINICIÓN: Residencial Unifamiliar cuya presencia se caracteriza por la sucesión en hilera de unidades de edificación de viviendas adosadas.

FIGURA DE DESARROLLO: Plan Especial de Reforma Interior.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Sin Consolidar

ORDENACIÓN: Edificación Unifamiliar en Hilera ó Adosadas.

La edificación se dispondrá en hilera entre medianeras, en el interior de una parcela, con fachada delantera a viario público.

Las edificaciones en esquina tendrán un tratamiento diferenciado respecto a las demás por la situación que ocupan. En cualquier caso, como mínimo tendrán tratamiento de fachada los testeros laterales.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 26.597,14 m² construidos

PARCELA MÍNIMA: Superficie mínima = 81 m².

Fachada mínima = 6 m.

No se permitirán fachadas continuas de más de 115 m de longitud.

OCUPACIÓN MÁX.: Conforme a la Ordenación Propuesta

RETRANQUEOS: No existirán retranqueos, las viviendas se ordenarán con alineación a vial.

ALTURA MÁXIMA EN FUNCIÓN DEL N° PLANTAS INDICADO EN PLANOS: II Plantas / 6 m de cornisa.

Se podrá utilizar el aprovechamiento bajo cubierta, no sobrepasando la edificabilidad neta de parcela exigida.

Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garaje, con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

FONDO EDIFICABLE: 12 m

USOS:

Usos Global: Residencial

Usos Compatibles:

- Talleres Domésticos.

- Comercio Local.

- Oficinas y Servicios Profesionales.

- Equipamientos.

- Garajes en sótano y plana baja.

ESTÉTICA: Respeto al entorno y medio ambiente

ZONA 1g. RESIDENCIAL-TERCIARIO PERI "LAS CAÑADAS"

DEFINICIÓN: Zona consolidada pendiente de completar su urbanización.

FIGURA DE DESARROLLO: Plan Especial de Reforma Interior

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano sin Consolidar

ORDENACIÓN: Edificación en Bloque Abierto aislado o agrupado

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE USO LUCRATIVO: Uso Residencial/Terciario 6.780,16 m² de techo. Si el Uso Residencial se destina a Viviendas de Protección Oficial será de 10.170,23 m² de techo.

PARCELA MÍNIMA: De acuerdo con las Ordenanzas del P.E.R.I.

OCUPACIÓN MÁX.: De acuerdo con las Ordenanzas del P.E.R.I.

SUPERFICIES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO: 6.815,18 m² de suelo (40,21%)

ALTURA MÁXIMA EN FUNCIÓN DEL N° PLANTAS INDICADO EN PLANOS:

II Plantas / 7 m altura de cornisa.

III Plantas / 10,50 m altura de cornisa.

IV Plantas / 14,00 m altura de cornisa.

Las ordenanzas del P.E.R.I. fijarán los puntos de origen de rasantes positivas para la definición de la altura de cornisa.

Se admite planta semisótano siempre que no se rebase la altura máxima de cornisa. No existe limitación en el número de plantas sótano.

FONDO EDIFICABLE: Conforme a Ordenación Propuesta.

USOS:

Usos preferentes: Vivienda unifamiliar y colectiva.

Usos tolerados: Terciario (Comercial, Oficinas y Artesanía, Sanitario, Asistencial y Social, Religioso, Escolar, ...).

Uso obligatorio: Una plaza de garaje por vivienda dentro de la parcela(s) destinada(s) a uso lucrativo

Usos prohibidos: Industrial

ESTÉTICA: La edificación se desarrollará mediante aquellas tipologías que más se adapten al perfil topográfico del terreno, con el mayor respeto al entorno y al medio ambiente.

ZONA 1h. RESIDENCIAL "Residencial Villanueva"

DEFINICIÓN: Edificación Residencial Adosada ó en Bloque.

CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano Consolidado

EDIFICABILIDAD: 1,242 m²/m²

SUPERFICIE, PARCELA Y FONDO MÍNIMO: Superficie mínima = 90 m².

Fachada mínima = 6,0 m.

Fondo mínimo de parcela = 15,0 m.

OCUPACIÓN MÁX.: Conforme a la Ordenación Propuesta

ALTURA MÁXIMA EN FUNCIÓN DEL N° PLANTAS INDICADO EN PLANOS:

II Plantas / 7 m., medidos en calles recayentes a interior de la ordenación.

Se podrá utilizar el aprovechamiento bajo cubierta, no sobrepasando la edificabilidad neta de parcela exigida.

FONDO EDIFICABLE:

Fondo máximo edificable: 15 m.

USOS:

Usos preferentes: Residencial. Excepto en sótano ó semisótano. Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas ó por cada 100 m² de edificación no residencial.

Usos tolerados: Compatible: Comercial, Hotelero, religioso, administrativo, almacenaje y uso industrial compatible con vivienda.

Usos prohibidos: Todos los demás

OTRAS CONSIDERACIONES: En manzana completa se permite un tratamiento libre en la edificación, siempre que no se altere la altura máxima permitida y la edificabilidad máxima permitida. Se permite la edificación aislada en cuyo caso, se retranqueará a linderos 3,0 metros.

ZONA 1i. RESIDENCIAL NÚCLEO RURAL.

DEFINICIÓN: Edificación existente o nueva dentro de la delimitación de Suelo Urbano Núcleo Rural

ORDENACIÓN: Edificación en manzana cerrada, con o sin patio de manzana.

DENSIDAD MÁXIMA: Del resultado de aplicación de los parámetros urbanísticos de la zona.

No limitándose el nº de viviendas por manzana

PARCELA MÍNIMA: Superficie mínima = 90 m².

No obstante podrá edificarse cuando el solar quede enclavado entre medianeras.

OCUPACIÓN MÁX.: 100%

ALTURA MÁXIMA EN FUNCIÓN DEL N° PLANTAS INDICADO EN PLANOS: II Plantas / 7 m.

Se podrá utilizar el aprovechamiento bajo cubierta, no sobrepasando la edificabilidad neta de parcela exigida.

SEPARACIÓN A LINDEROS: No obligatoria.

En su caso, mínima tres metros a linderos y cinco a fachadas

FONDO EDIFICABLE: 20 m. en plantas de piso.

Sin limitación en planta baja, excepto vivienda.

VUELOS: Se admiten vuelos abiertos y miradores acristalados según el ancho de calle:

Calle menor de 4 m..... ---

Calle de 4 a 8 m..... 0,40 m.

Calle mayor de 8 m..... 0,80 m.

EXCEPCIONES: Los edificios de interés incluidos en el Catálogo que se conserven y restauren podrán mantener las condiciones actuales de volumen, altura y fondo edificable.

USOS:

Usos preferentes: Vivienda unifamiliar y colectiva

Usos tolerados: Compatible: Verde y Deportivo, Comercial, Oficinas y artesanía, Sanitario, Asistencial y Social, Escolar, Industria artesanal Grado 1

Usos Obligatorio: Una plaza de garaje por vivienda en sótano

Usos prohibidos: Industrial Grado 1 y 2 y almacenes

ESTÉTICA: Deberá cuidarse especialmente la ambientación de las nuevas edificaciones en su entorno, mediante la adaptación de volúmenes, formas, texturas y colores.

Aunque no se determina ningún condicionante, debiendo, en general, adoptar los materiales y sistemas de construcción de la zona, evitando crear elementos discordantes con el carácter y composición de la estética dominante.

ZONA 2. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (GENERALES O LOCALES) Y PRIVADOS.

ORDENACIÓN: Edificación cerrada (en zonas a, b y d) o abierta (en zonas c) según necesidades concretas, según las alineaciones y rasantes señaladas en los planos de ordenación, con limitación de edificabilidad. En función de la tipología de edificación de su entorno distinguimos su edificabilidad.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

2a – 3,0 m²/m² y altura máx. manzana s/planos

2b – 2,0 m²/m² “ “ “ “

2c – 2,0 m²/m² “ “ “ “

2d – 2,0 m²/m² “ “ “ “

2e – 2,0 m²/m² “ “ “ “

2f – 2,0 m²/m² “ “ “ “

2g – 2,0 m²/m² “ “ “ “

2h – 2,0 m²/m² “ “ “ “

2i – 2,0 m²/m² “ “ “ “

OCUPACIÓN:

2a - 100 %

2b - 80 %

2c - 80 %

2d - 80 %

2e - 80 %

2f - 80 %

2g - 80 %

2h - 80 %

2i - 80 %

VUELOS: Se toleran vuelos cerrados en los equipamientos incluidos en el casco antiguo.

En el resto según la zona que corresponda.

USOS:

Uso exclusivo de Equipamiento y Servicios Administrativo, sociocultural, religioso, educativo, deportivo, servicios urbanos, sanitarios y todos los demás que contempla la ley.

Se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público complementarios al rotacional.

Usos Incompatibles: Todos los demás.

ESTÉTICA: Las edificaciones no podrán en ningún caso dejar medianerías vistas sin tratar como fachadas.

Se adecuarán al carácter de las zonas colindantes con estricto respeto del entorno.

Se tratará adecuadamente la jardinería.

* Independientemente de los parámetros urbanísticos se podrán alterar las condiciones urbanísticas y de edificabilidad del equipamiento siempre y cuando quede justificada su utilidad pública e interés social.

ZONA 3. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

ORDENACIÓN: Se permiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público, para restringir la permisibilidad de su edificabilidad y ocupación, en función de la superficie de la zona verde, con las siguientes condiciones:

Zonas Verdes de 10.000 m² o más: 20% de ocupación y 0,2 m²/m²

Zonas Verdes de entre 5.000 y 10.000 m²: 10% de ocupación y 0,1 m²/m²

Zonas Verdes de entre 1.000 y 5.000: 5% de ocupación y 0,05 m²/m²

Las zonas verdes y espacios libres colindantes se considerarán como una sola a estos efectos.

USOS: Parques y Jardines Públicos.

ESTÉTICA: Se tratará específicamente en proyecto la jardinería y arbolado, potenciando ésta con especies autóctonas.

La jardinería tendrá en cuenta el entorno según la zona.

Artículo 139.- Normas de Edificación en Suelo No Urbanizable.

En esta clase de suelo se delimitan cuatro zonas distintas, objeto de protección específica según su interés y características:

- S.N.U.P.E. - No Urbanizable de Protección Específica. Protegido por la Legislación Específica.

- S.N.U.P.P. - No Urbanizable Protegido por el Planeamiento Municipal, por sus valores medioambientales y patrimoniales, reservas de suelos para sistemas generales de infraestructuras.

- S.N.U.I. - No Urbanizable Inadecuado para Urbanizar.

S.N.U.P.E. – SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA

1. Definición: Comprende los terrenos forestales declarados de utilidad pública..

2. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo No Urbanizable de Protección Específica.

2.1. Resultará de aplicación lo dispuesto en el art. 76 TRLSRM, o norma que lo sustituya, según el cual, en esta categoría de suelo no podrá hacerse 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.

2.2. En defecto de planeamiento específico o instrumentos de ordenación del territorio, sólo se podrán autorizar por la Administración regional, excepcionalmente, previo informe favorable del órgano competente en razón de la materia:

a) Las obras o instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que pretendan localizarse o discurrir por este suelo, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos del Estado o de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia se resolverá en los términos de la legislación que los regule.

b) Con las limitaciones que señala este PGMO, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación, las construcciones destinadas a usos y obras provisionales conforme establece el y 93 de la TRLSRM o normas que los sustituyan.

2.3. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 1.997/95, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales, y de la fauna y la flora silvestre o norma que la sustituya, así como a lo dispuesto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, o norma que la sustituya

3. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos en Suelo No Urbanizable de Protección Específica: dominios públicos sectoriales.

3.1. Régimen específico del Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Se clasifican de esta manera las zonas de dominio público de carreteras, ramblas, vías pecuarias y demás zonas así señaladas por la legislación sectorial.

Todas las actuaciones en este tipo de suelo cumplirán la legislación sectorial vigente.

3.2. Dominio público de los caminos o carreteras de titularidad municipal.

Los caminos o carreteras de titularidad municipal son bienes de dominio público del Ayuntamiento.

Se establece una línea de dominio público a una distancia de tres metros fijada a ambos lados del camino o carretera y medida horizontal y perpendicularmente al eje de los mismos, a contar desde la arista exterior de la explanación.

El deslinde corresponderá al Ayuntamiento, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.

3.3. Dominio público de carreteras de la Región de Murcia.

Será de aplicación lo dispuesto por la Ley 9/1990, de Carreteras de la Región de Murcia y Reglamento General de Carreteras del Estado o normas que las sustituyan, según las cuales:

- Las carreteras regionales son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma.

- La línea de dominio público será de 3 metros, medida horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, a contar desde la arista exterior de la explanación.

- El deslinde corresponderá a la Comunidad Autónoma, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.

3.4. Dominio público de las Vías pecuarias.

Será de aplicación lo dispuesto por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias o norma que la sustituya, según la cual:

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas.

La línea de dominio público será la señalada por la Administración regional en el acto administrativo de deslinde, estableciéndose por Ley las siguientes anchuras máximas:

- Cañadas: anchura máxima de 75 metros.

- Cordeles: anchura máxima de 37,5 metros.

- Veredas: anchura máxima de 20 metros.

- Coladas: tendrán la anchura que determine el acto administrativo de deslinde.

El deslinde corresponderá a la Comunidad Autónoma, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados.

3.5. Dominio público de las ramblas que cruzan el término municipal.

Será de aplicación lo dispuesto por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril, o norma que las sustituya, según las cuales:

Los ríos, ramblas, lechos y lagunas constituyen el dominio público hidráulico del Estado.

La línea de dominio público será la señalada por el acto administrativo de deslinde, delimitada por el cauce del río o rambla, lecho o laguna.

El deslinde corresponderá al Estado, lo que conlleva su afectación al dominio público a efectos expropiatorios de bienes y derechos afectados".

S.N.U.P.P. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO Y S.N.U.I. SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO PARA SU DESARROLLO URBANÍSTICO.

1. Definición:

Será suelo no urbanizable protegido por el planeamiento las áreas delimitadas como tales en los planos, por interés:

- Paisajístico.

- Recursos naturales.

- Ecológico.

- Entornos singulares.

- Arqueológico.

Será suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano las áreas delimitadas como tales por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el planeamiento.

2. Régimen de edificación.

2.1. Condiciones Generales:

En el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento y en el inadecuado para su desarrollo urbanístico podrá realizarse viviendas, almacenes, explotaciones agrícolas y cualquier actuación de interés social.

a) Parcela mínima: 20.000 m², Para el no urbanizable inadecuado la superficie mínima para una vivienda unifamiliar ligada a la actividad productiva de la explotación será de 10.000 m² o de 5.000 m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior a 17 de junio de 2.001.

b) Ocupación máxima: en general: 4% comercial según necesidades específicas. Para viviendas 4%. Explotaciones Agrícolas: 25%.

c) Altura máxima: II plantas / 7 metros.

III plantas / 9 metros en el 20% de la superficie ocupada.

d) Separación linderos: A linderos: 10 m.

A eje camino de huerta (incluye caminos locales y caminos comunes de acceso a varias fincas): 15 metros.

A otros caminos: S/ norma correspondiente.

2.2. Obras menores a efectos de tramitación:

- Cobertizos para aperos agrícolas: se sujetarán a las siguientes condiciones edificatorias:

- Superficie máxima: 20 m² (computando en el 4%).

- Altura máxima: 2,50 m.

- Parcela mínima: parcelario actual (rústica de 1.994).

- Separación de linderos: 10 m.
- Separación ejes caminos de huerta: 15 m.
- Separación otros caminos: S/ norma o ley correspondiente.

2.3. Otras construcciones.

- Las que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, lo que acreditarán mediante informe favorable de la Consejería de Agricultura. (Para usos agrícolas o ganaderos permitidos): Ocupación máxima: la que determine el órgano competente en materia de agricultura, en el informe preceptivo, como máximo 4%.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y sercicio de las obras públicas: Parcela mínima: cuatro veces la ocupada en planta por la edificación.

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social: parcela, ocupación y altura: las que justifiquen como necesarias.

- Edificios de interés: se entienden como tales los catalogados e incluidos en el estudio del medio rural de la información urbanística; sobre los mismos se podrán mantener las condiciones actuales.

3. Usos.

3.1. Usos permitidos.

Los destinados a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca:

Vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas.

Otras ganaderas: a excepción de las explotaciones porcinas, las que no precisen evaluación de impacto ambiental, disminuidas al 25% en el número de cabezas.

A los efectos de la tramitación de la actividad, se entenderán como vecinos inmediatos al lugar de emplazamiento, los comprendidos en un círculo de radio de 500 m., tomando como centro el emplazamiento de la actividad.

Instalaciones propias del cultivo.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Vivienda unifamiliar. Donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población. Solo se permiten nuevas viviendas cuando esté justificada su adscripción a la producción agropecuaria.

Exclusivamente los equipamientos públicos que no tengan cabida en suelos urbanos o urbanizables.

3.2. Usos prohibidos.

Industrias de transformación y Cebaderos de porcino.

4. Estética.

Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.

Tratamiento obligado de jardinería.

Artículo 140.- Régimen de Uso en Sistemas Generales.

Se reserva y protege suelo para los cuatro tipos de

Sistemas Generales en el planeamiento, a obtener y ejecutar por la iniciativa pública:

- 1.- Sistema General Comunicaciones (S.G.C.)
- 2.- Sistema General de Equipamientos (S.G.Eq)
- 3.- Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.)
- 4.- Sistema General de Infraestructuras y Servicios (S.G.I.S.):
 - Hidráulico (S.G.H.)
 - Abastecimiento Agua Potable (S.G.A.)
 - Saneamiento y Depuración (S.G.S.)
 - Electrificación (S.G.E.)
 - Gasificación (S.G.G.)

1.- SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES (S.G.C.)

DEFINICIÓN

Comprende las áreas delimitadas para la protección de la infraestructura viaria, tanto de carreteras, acequias y vías pecuarias.

Cualquier edificación, obra, instalación o plantación en los márgenes del Sistema Viario deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 9/ 90 de 27 de Agosto de Carreteras de la Región de Murcia.

Se establece la siguiente distancia de no edificable según la categoría del camino:

| Red viaria | Distancias | Organismo Competente |
|------------------|--|----------------------|
| Red Autonómica | Según Normativa | Comunidad Autónoma |
| Red Local | 15 m. a eje, las señaladas en los planos o según normativa | Ayuntamiento |
| Sendas o Caminos | 4 m. a eje o Plan de Caminos | Ayuntamiento |

Vías Pecuarias: Cordel de Maraón (Cod. 304201)

Banda de protección no edificable: 37,5 M

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN.

Se regirán por su legislación específica, las áreas de protección de la red viaria actual.

En las áreas de reserva (nuevos trazados), se prohíbe todo tipo de construcción permanente, admitiéndose solo obras e instalaciones provisionales. Una vez hecho definitivo el trazado, se estará a lo establecido en el párrafo anterior.

2.- S. G. Eq. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.

Áreas destinadas a Equipamiento comunitario de carácter general, formando parte de la estructura orgánica del territorio.

Las condiciones de ordenación, edificación, usos y estética serán las señaladas para las zonas 2 de equipamientos según su situación urbanística.

En otro caso se permitirán construcciones relacionadas con el sistema general o equipamiento al que sirvan, sin limitaciones, a excepción de las estéticas que le sean de aplicación.

3.- S. G. E. L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Comprende las áreas destinadas a Parques Públicos y Zonas Verdes formando parte de la estructura orgánica del territorio, tanto en suelo urbano como urbanizable sectorizado.

Las condiciones de ordenación, edificación, usos y estética serán las señaladas para las zonas 3 de espacios libres según su situación urbanística.

Se ordenarán mediante Planes y Proyectos Especiales, que tratarán de manera específica la jardinería y arbolado.

Los sistemas generales de espacios libres computables para el cumplimiento del estándar del art. 98a) TRLS-RM deberán tener unas condiciones de diseño, accesibilidad y uso de parques públicos urbanos y, además, considerando su carácter de sistema general y, por ende, de uso y disfrute de toda la población de Villanueva del Río Segura.

Los sistemas generales de espacios libres no computables para el estándar arriba mencionado deberán tener un diseño orientado a una cierta naturalización, predominantemente arbolada pero sin ajardinamientos formalizados, compatible con la dotación de elementos apropiados al uso recreativo que satisfacen, tales como aceras, aparcamiento, carril-bici, circuitos de marcha y senderismo, áreas de estancia, restauración y recreo, etc.

4.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (S.G.I.S.)

4.1.- S. G. H. SISTEMA GENERAL HIDRÁULICO.

DEFINICIÓN

Áreas delimitadas para protección de todos los elementos del sistema general hidráulico, ríos, cauces, ramblas, embalses, canales, acequias y conducciones de agua para riegos.

Salvo disposición en contrario, se establece una banda de policía, en la que habrá de solicitarse el oportuno permiso del Organismo competente, para cualquier actividad o uso del suelo:

- Ríos y ramblas: 100 m a cada margen
- Embalses: 500 m. Contados a partir de la cota de mayor embalse.

LEGISLACIÓN:

- Ley 29/ 1.985 de 2 de Agosto, de Aguas
- R. D. 849/ 1.986, de 11 de Abril. Reglamento del dominio público hidráulico.
- Organismo de cuenca: C. H. S.

NORMATIVA DE-Protección deL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

Las áreas delimitadas para esta protección, se regirán por su legislación específica.

4.2.- S. G. A. SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

DEFINICIÓN

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Abastecimiento y Depósitos de Regulación.

Se establece una banda de protección, no edificable:

Canales del Taibilla: 10 m, 5 m a eje

Conducciones: 6 m, 3 a eje

LEGISLACIÓN:

- Las instalaciones se adaptarán a la normativa específica de la Mancomunidad de Canales del Taibilla y del M. F.

- Instrucción para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento del Ministerio de Obras Públicas, 12/ julio/ 1975.

- Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones, M. O. P/ 1.977.

4.3.- S. G. S. SISTEMA GENERAL DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

DEFINICIÓN

Áreas delimitadas para protección de las Redes de Saneamiento y Estaciones depuradoras, y para el vertido y tratamiento de residuos sólidos.

Se establece la siguiente banda de protección, no edificable de 8 m (4m a eje) para los colectores generales.

LEGISLACIÓN

- Los vertidos a la red de saneamiento Municipal se ajustarán a las condiciones establecidas por la ordenanza de vertidos no domésticos a la red de alcantarillado.

- Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones, M. O. P/ 1.977.

4.4.- S. G. E. SISTEMA GENERAL DE ELECTRIFICACIÓN

DEFINICIÓN

Áreas delimitadas para protección de las Redes Aéreas y Subterráneas de Electricidad y Estaciones Transformadoras.

Las edificaciones se ajustarán a lo establecido en la Legislación Específica del Ministerio de Industria, teniendo en cuenta las normas particulares y de normalización de la Compañía Suministradora (Iberdrola II).

LEGISLACIÓN:

- Ley de servidumbre de líneas Eléctricas de 20-octubre1966, Ley 18 de marzo de 1966.

- Instrucción y reglamento de Alta Tensión de 28-nov1968. M. I.

- Reglamento electrotécnico de baja tensión. D. 2413/ 73. M. I.

- Reglamento de Expropiación Forzosa para Instalaciones Eléctricas de 20-oct.-1966

Queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios o instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de las siguientes :

$$* \text{ Bosques, árboles y masas de arbolado} = 1,5 + \frac{V}{150 \text{ m}} \text{ mínimo } 2 \text{ m.}$$

* Edificios o construcciones :

$$\text{Puntos accesibles a personas} = 3,3 + \frac{V}{50 \text{ m.}} \text{ mínimo } 5 \text{ m.}$$

$$\text{Puntos no accesibles a personas} = 3,3 + \frac{V}{50 \text{ m.}} \text{ mínimo } 4 \text{ m.}$$

(V = Tensión compuesta en KV.)

4.5.- S. G. G. SISTEMA GENERAL DE GASIFICACIÓN.

DEFINICIÓN

Áreas delimitadas para la protección de la red y planta de gasificación.

Las construcciones que se levanten tendrán la condición de aisladas, respetando un retranqueo mínimo a linderos de cinco metros.

Por lo demás, y para paralelismos y cruzamientos con otras redes se regirán por la legislación específica y por las normas particulares de la compañía suministradora.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE REDES.

Las áreas delimitadas para esta protección, se regirán por su legislación específica.

Se sujetarán a las limitaciones de los sistemas generales a que correspondan.

Artículo 141.- Normas de Edificación en Suelo Urbanizable.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

1.- Zonificación: Las condiciones de edificación en el suelo Urbanizable se concretarán detalladamente en el Plan Parcial que lo desarrolle, estableciendo medidas necesarias de compatibilidad con áreas de transición entre usos.

2.- Aprovechamiento de Referencia: Los aprovechamientos se han fijado según su ubicación. Y son:

- Urbanizable Sectorizado Resid "El Valenciano". Ed: 0'592 m²/m²

- Urbanizable Sectorizado Resid "La Morra". Ed: 0'600 m²/m²

- Urbanizable Sectorizado Resid "La Viña". Ed: 0'600 m²/m²

- Urbanizable Sectorizado Resid "Las Cañadas". Ed: 0'561 m²/m²

- Urbanizable Sectorizado Resid "La Loma". Ed: 0'423 m²/m²

- Urbanizable Sectorizado Resid "Cañada Cartín". Ed: 0'394 m²/m²

- Urbanizable Sectorizado Resid "Agua Amarga". Ed: 0'592 m²/m²

- Urbanizable Sectorizado Resid "Cañada Capitán I". Ed: 0'229 m²/m²

- Urbanizable Sectorizado Resid "Cañada Capitán II". Ed: 0'229 m²/m²

3.- Usos:

Usos preferentes: Residencial y comercial

Usos tolerados: En todos los suelos urbanizables sectorizados Residencial, Comercial y de servicios en las áreas más próximas al suelo urbano.

Usos prohibidos: Cebaderos de porcino. El resto de usos ganaderos con muchas limitaciones, dado que son muy impactantes en el uso turístico

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

1.- ZONIFICACIÓN: Las condiciones de edificación en el suelo Urbanizable se concretarán detalladamente en

el Plan Parcial que lo desarrolle, que deberá tomar como base la zonificación establecida por las Normas para el suelo Urbano, estableciendo medidas necesarias de compatibilidad con áreas de transición entre usos.

2.- APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:

- Urbanizable No Sectorizado "Cañada Cartín". Ed: 0'450 m²/m².

- Urbanizable No Sectorizado "La Paira". Ed: 0'600 m²/m².

- Urbanizable No Sectorizado "Agua Amarga". Ed: 0'450 m²/m².

- Urbanizable No Sectorizado "Cañada del Capitán". Ed: 0'235 m²/m²

3.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE EDIFICACIÓN:

Se establece un régimen transitorio de edificación (para actuaciones de viviendas, almacenes, pequeñas industrias y de cualquier actuación de interés social) hasta que se alcance el 25 % de la edificabilidad permitida, suspendiéndose entonces las licencias de edificación y siendo obligatorio la redacción del Plan Parcial.

Estas licencias provisionales estarán sujetas a un régimen de garantías fijado por el Ayuntamiento

3.1.- Parámetros Urbanísticos

a) Parcela Mínima: - **S.U.E.-1 Residencial: 20.000 m²**

b) Ocupación max. En general: 2 %, comercial según necesidades específicas

Para vivienda: 2% en general

c) Altura máxima:

II plantas / 7 m.

III plantas / 9 m. en el 10 % de la superficie ocupada

d) Separación a linderos: A linderos: 5 m.

A eje camino de huerta (incluye caminos locales y caminos comunes de acceso a varias fincas): 15 m.

A otros caminos: S/ norma correspondiente

3.2.- Excepciones:

Obras Menores a efectos de tramitación, Casetas instalaciones de riego por goteo; se sujetarán a las condiciones edificatorias :

- Superficie máxima: 6 m (computando en el 4 %)

- Altura máxima: 2,20 m. I planta

- Parcela mínima: Parcelario de rústica 1.994.

- Separación de linderos: 2 m.

- Separación ejes caminos de huerta: 6 m.

- Separación otros caminos: S/ norma o ley correspondiente

Cobertizos para aperos agrícolas: se sujetarán a las siguientes condiciones edificatorias:

- Superficie máxima: 20 m (computando en el 4 %)

- Altura máxima: 2,50 m. I planta

- Parcela mínima: Parcelario actual (rústica de 1.994)

- Separación de linderos: 10 m.

- Separación ejes caminos de huerta: 15 m.
- Separación otros caminos: S/ norma o ley correspondiente

Se declara la incompatibilidad entre las dos anteriores excepciones, además de no regir en enclaves no regables.

Otras construcciones: Las que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, lo que acreditarán mediante informe favorable de la Consejería de Agricultura. (Para usos agrícolas o ganaderos permitidos):

Ocupación máxima: La que determine el órgano competente en materia de agricultura, en el informe preceptivo, como máximo del 4 %.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas:

Parcela mínima: Cuatro veces la ocupada en planta por la edificación

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social :

Parcela, ocupación y altura: Las que justifiquen como necesarias

Edificios de interés: Se entienden como tales los catalogados e incluidos en el estudio del medio rural de la información urbanística; sobre los mismos se podrán mantener las condiciones actuales.

3.3.- Usos permitidos: Los señalados en el artículo 83.3 y 4 de la LSRM, o norma que los sustituya.

4.- ESTÉTICA: Las edificaciones deberán proyectarse con el máximo respeto al paisaje y al medio ambiente.

Tratamiento obligado de jardinería.

5.- DELIMITACIÓN DE SECTORES DEFINITORIOS DE LOS ÁMBITOS MÍNIMOS DE PLANEAMIENTO PARCIAL O ESPECIAL.

I. En el Suelo Urbanizable No Sectorizado sus áreas se diferencian mediante distintas tramas según su aprovechamiento, en una o varias de esas áreas se podrán delimitar sectores sin limitación estricta de superficie, pero ajustándose a bordes geográficos claros y con acceso a sistemas generales viarios que necesariamente se adscribirán a dichos sectores.

II. Para la delimitación de sectores se observarán los siguientes criterios, para garantizar la adecuada inserción en la estructura general y constituyan una unidad geográfica y urbanística integrada:

III. La delimitación de un sector requiere la justificación de la actuación, fundamentándose en necesidades o conveniencias del municipio que no estuvieran previstas en el Plan General para su atención por las zonas sectorizadas.

IV. La delimitación de sectores se ajustará a las condiciones establecidas para el área en que se ubiquen, no pudiendo establecer otros usos globales que los permitidos por el Plan General.

V. Los sectores delimitados garantizarán una adecuada inserción en la estructura urbana y territorial prevista por el Plan General.

VI. La delimitación de sectores preverá la realización de aquellos sistemas generales necesarios para la actuación y no previstos por el Plan.

VII. El tamaño mínimo de un sector será de 3 Ha.

VIII. La conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General se realizará:

- Mediante vías del mismo carácter que aquellas con las que conecta.

- Sin afectar a la capacidad de las vías a que se conecta.

- Sin originar puntos de menor capacidad.

- En la delimitación de cada sector se determinará la solución del transporte público en caso de ser necesario.

IX. Las redes de servicios que deba contener cada sector tendrán las mismas características que las establecidas para suelo urbanizable sectorizado.

X. Su conexión con las redes de sistemas generales previstas en el Plan General, en caso de que sea conveniente su realización, se hará garantizando que no queda afectada su capacidad para los fines previstos por el Plan General.

6.- OTRAS CONDICIONES.

1. Cada sector deberá garantizar de forma suficiente la conexión con los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, energía eléctrica y telecomunicaciones, así como las reservas de suelo para Sistemas Generales legalmente exigible.

2. Cada sector podrá adscribir franjas de terreno de sistema general de espacios libres así clasificado por el PGMO hasta el límite de la máxima edificabilidad asignada para esa categoría de suelo por la LSRM, siendo computables para cumplir el estándar legal de 20 m²/100 m² de aprovechamiento residencial únicamente aquellos terrenos cuyas condiciones topográficas y de accesibilidad permitan su transformación y uso como parque urbano.

5.- NORMAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 142.- Alcance.

Las Normas Generales de Protección regulan de forma general y para la totalidad del término municipal de Villanueva del Río Segura, las condiciones de protección del medio físico o natural así como del patrimonio histórico-artístico.

Capítulo I.- Protección del medio natural.

Artículo 143.- Protección del Medio Natural.

1.- Con el objetivo de potenciar y preservar el medio natural existente en el Municipio de Villanueva del Río Segura, se prevé la protección de los siguientes elementos, a modo general:

- a) Vertidos sólidos.
- b) Vertidos líquidos.
- c) Vertidos gaseosos.
- d) Las vías pecuarias.

- e) La fauna.
- f) La flora.
- g) Los tendidos eléctricos.
- h) Protección contra el ruido.

2.- Para las actividades a desarrollar en el ámbito de los Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Interés Comunitario o Zonas de Especial Protección para las Aves, que puedan afectar al término municipal de Villanueva del Río Segura, la autorización urbanística quedará condicionada a la autorización ambiental que proceda y en todo caso a su compatibilidad con el objetivo de protección de los espacios, lugares y zonas que se declaren.

3.- Las actividades no contempladas en el Anexo III de la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente, no podrán obtener licencia de obra y en su caso licencia de actividad si previamente no han obtenido la autorización ambiental que proceda (Evaluación de Impacto Ambiental o Calificación Ambiental).

A.- Tratamiento de los vertidos sólidos.

Artículo 144.- Derribos y demoliciones.

1.- Los proyectos de derribo y demolición de acuerdo con lo especificado en el Anexo II, punto 28 de la Ley 1/1995, deben someterse al procedimiento de Calificación Ambiental con especial referencia al destino a dar a los residuos de demolición.

Artículo 145.- Fianza.

Tanto en los proyectos de derribo como en los de nueva construcción la licencia quedará condicionada al depósito de una fianza de 1.000 ptas. Por tonelada que se devolverá una vez que sea justificada la entrega de los residuos a gestor autorizado.

Artículo 146.- Valoración.

Para la valoración de las cantidades de residuos a producir se tendrán en cuenta los siguientes índices:

Kg. residuo por m² construido

| | |
|---|-------|
| Derribo de viviendas: | |
| Con estructura hormigón | 1.130 |
| Con obra de fábrica | 710 |
| Derribo de industrias, de obra de fabrica | 976 |
| Derribo de viales | 620 |
| Proyectos de Construcción | 85 |

Artículo 147.- Depósitos de chatarra, vehículos y análogos.

1.- Necesariamente se situarán en lugares donde no afecten al paisaje, no deben de ser perceptibles desde las vías de acceso a los núcleos de población y deberán de rodearse de pantallas protectoras arbóreas.

2.- Será obligatoria la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental.

B.- Tratamiento de los Vertidos Líquidos.

Artículo 148.- Vertidos líquidos.

1.- Queda prohibido el vertido directo o indirecto a un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo

de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda contaminar las aguas con efectos adversos para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

2.- Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de saneamiento, se exigirá la autorización administrativa del Organismo de Cuenca. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

3.- Las actividades que generen aguas de proceso no podrán obtener la autorización de vertido a la red de alcantarillado sin depuración si los límites de los parámetros indicadores de contaminación están por encima de lo especificado en el Decreto n 16/1999, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado.

Artículo 149.- Protección de las Aguas Subterráneas.

1.- Queda prohibido a los establecimientos industriales y otras actividades que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2.- El saneamiento de viviendas aisladas o situadas en lugares donde no exista red de alcantarillado, se hará según lo dispuesto en las Normas de Urbanización y Edificación.

C.- Tratamiento de los Vertidos Gaseosos.

Artículo.- 150.- Vertidos gaseosos.

1.- Quedan prohibidas todas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo, y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo, la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia y demás legislación sectorial vigente.

D.- Protección de las vías pecuarias.

Artículo 151.- Objeto.

1. Se protegen los caminos tradicionales de uso público del término municipal de Villanueva del Río Segura, en concreto las vías pecuarias señaladas en los planos.

2. Las razones de protección de los caminos tradicionales son de índole diverso:

a) Cultural: al ser muchos de ellos (caso de las vías pecuarias) elementos de la historia pecuaria del Municipio de Villanueva del Río Segura y del propio Valle de Ricote, con un alto contenido histórico, cultural y didáctico.

b) Ambiental: al estar integrados muchos de estos caminos en el medio natural del municipio y atravesar parajes de interés agrario y de interés para la conservación, incluso

al conservar algunos de ellos (caso de las vías pecuarias) vegetación natural, al servir de vivares de fauna, etc.

c) Económico: al servir de soporte para actividades económicas tradicionales: movimiento de ganado local, movimiento de maquinaria agrícola, acceso a predios y casas rurales, etc.

d) Recreativo: al servir de base para la práctica de nuevas formas de ocio y recreo que demanda la sociedad (paseos por la naturaleza y el mundo rural, senderismo, cicloturismo y cabalgada).

e) Suelo Público: al ser suelo público o, en el caso de las vías pecuarias de dominio público, lo que implica la necesidad de preservar este patrimonio impidiendo usurpaciones y cierres por parte de los particulares.

Artículo 152.- Protección.

Será de aplicación la siguiente normativa:

a) Lo estipulado por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

b) Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de los caminos públicos. Para la expedición de licencia deberá contarse previamente con el informe favorable del organismo competente en la materia.

E.- Protección de la Fauna Silvestre.

Artículo 153.- Protección de la fauna silvestre.

Este artículo regulará el alcance de la protección de la fauna silvestre en el Término Municipal de Villanueva del Río Segura, con indicación de las disposiciones legales que sean de aplicación y relación de especies protegidas de dicha fauna silvestre en cada término municipal.

Artículo 154.- Cerramientos de parcela en suelos no urbanizables.

1.- En las solicitudes de autorización de instalación de vallados en los suelos no urbanizables del término municipal de Villanueva del Río Segura, y sin perjuicio de cumplimentar toda la documentación que se exige en estos casos, el solicitante deberá cumplir dos requisitos adicionales:

a) Justificar que no se invade o cierra el dominio público (vía pecuaria, caminos públicos, plataformas de ferrocarril en desuso, ramblas, barrancos y ríos, o zonas húmedas), y

b) Que el cercado metálico que va a instalarse responda a las características de cinagético, con el fin de permitir el flujo de fauna. Se entenderá por cercado cinagético metálico el que posea las siguientes características: el área mínima de los retículos que la deberán conformar será de 300 cm² al menos, con una dimensión mínima de sus lados de 10 cm, y en la hilera situada a 60 cm del borde inferior de la malla, los retículos deberán tener por los menos un área de 600 cm², con una dimensión mínima para sus lados de 20 cm.

2. El incumplimiento de los dos anteriores requisitos, será causa suficiente para denegar la autorización municipal al cercado.

F.- Protección de la flora.

Artículo 155.- Protección de la flora silvestre.

Este artículo regulará el alcance de la protección de la fauna silvestre en el Término Municipal de Villanueva del Río Segura, con indicación de las disposiciones legales que sean de aplicación y relación de especies protegidas de dicha fauna silvestre en cada término municipal.

G.- Tendidos Eléctricos.

Artículo 156.- Tipología de tendido eléctrico.

1.- Los tendidos eléctricos de nueva implantación en los suelos no urbanizables, deberán cumplir la normativa técnica y de seguridad que afecten en cada momento a las mismas, así como los siguientes criterios de diseño:

a) Los aisladores rígidos están prohibidos, siendo obligatorio el diseño de cadenas de aisladores en suspensión.

b) No está permitida la instalación de puentes flojos no aislados por encima de travesaños y cabeceras de postes, así como instalar seccionadores e interruptores con corte al aire colocados en posición horizontal, en la cabecera de los apoyos.

c) En aquellos transformadores que deban estar a la intemperie, el puente que sirva de unión entre el transformador y el conductor deberá estar aislado.

d) En relación a los apoyos:

Los apoyos de anclaje, ángulo, fin de línea y todos aquellos que posean cadena de aisladores horizontal, deberán poseer una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el conductor de 1 metro.

Se deberán priorizar la instalación de apoyos "al tresbolillo" o con cruceta de bóveda en todos los tendidos aéreos cuya tensión nominal sea igual o inferior a 45 kv.

e) En todos los tendidos eléctricos que posean una tensión igual o superior a los 66 kv será obligatoria la instalación de sistemas de señalización salvapájaros, por medio de algún elemento de colores vivos que permita al ave localizar el peligro que presentan los cables de tierra que sean aéreos.

2.- Al mismo tiempo, y a fin de asegurar que no se producen daños ambientales, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurran total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos aludidos, estarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

H.- Protección contra el Ruido.

Artículo 157.- Regulación.

La regulación de los niveles ambientales y de las actuaciones de lucha contra el ruido ambiental se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 48/98, de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido y Ordenanza Municipal vigente de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

Artículo 158.- Máximos niveles de ruido permitidos en el exterior.

De acuerdo con los niveles de ruido se propone una Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones. No deberán

superarse en el exterior para los distintos usos del suelo urbano y urbanizable los siguientes valores, los cuales se derivan del Decreto 48/1998, de 30 de Julio, sobre protección del medio ambiente frente al ruido BORM 180, de 06-08-98

VALORES LÍMITE DE RUIDO EN EL MEDIO AMBIENTE EXTERIOR.

| USO DEL SUELO | Nivel de ruido permitido Leq dB(A) | |
|--|------------------------------------|-------|
| | Día | Noche |
| Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centro 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 |

VALORES LÍMITE DE RUIDO 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 |

Estos valores se modificarán conforme lo haga la normativa vigente.

Artículo 159.- Medidas en la edificación para minimizar el impacto del ruido

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico (dormitorios), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, en particular el tráfico rodado, de forma que en el medio ambiente interior no se superen los niveles establecidos en el artículo 8.

Las terminaciones de las fachadas de las edificaciones se hará con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes basados en cristales o materiales rígidos y pulimentados.

Artículo 160.- Aislamiento acústico en las nuevas edificaciones.

En todas las edificaciones de nueva construcción los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por Código Técnico de la Edificación ó norma que la sustituya.

En cualquier caso el aislamiento acústico exigido para las nuevas construcciones será aquél que permita que se alcancen los niveles señalados en el interior de las viviendas por la Normativa Vigente.

En los proyectos de construcción de edificaciones se justificará el cumplimiento de esta norma en la petición de licencia urbanística.

Capítulo II.- Fomento de la eficacia energética y utilización de energías renovables

Artículo 161.- Beneficiarios.

Aquellos propietarios o promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que incorporen medidas de ahorro y eficiencia energética en los correspondientes instrumentos de planeamiento o de ejecución, podrán beneficiarse de las ayudas que se regulan en el presente capítulo.

Artículo 162.- Actividades fomentadas.

1. Se considerarán medidas de ahorro y mejora en la eficiencia energética la utilización de fuentes o tecnologías que permitan una mejora del rendimiento energético a la vez que contribuyen directa o indirectamente a la reducción de las emisiones a la atmósfera y siempre que supongan una mejora respecto a cualquier limitación impuesta por la normativa sectorial de aplicación.

2. Constituyen medidas de eficiencia energética la utilización de fuentes de energía renovables, en el alumbrado, calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, la mejora del aislamiento térmico y cuantas otras se justifiquen en el proyecto correspondiente y se consideren adecuadas por los servicios municipales competentes.

Artículo 163.- Contenido complementario del proyecto.

El proyecto técnico o planeamiento correspondiente incorporará en su contenido la cuantificación del ahorro y mejora de la eficiencia energética respecto a la utilización de fuentes convencionales, valorando en su caso, el incremento de los costes de las medidas adoptadas y señalando en que cuantía se mejoran los niveles mínimos establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 164.- Procedimiento.

La concesión de ayudas o subvenciones previstos en el presente capítulo, estará condicionada a un informe de los servicios municipales competentes, que valorarán la validez ambiental de las medidas adoptadas.

Artículo 165.- Incentivos y medidas de fomento.

Los promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que implementen las medidas de eficacia energética referidas en este capítulo, podrán beneficiarse de aquellas ayudas o subvenciones que establezca el Organismo Público competente y a regular en las correspondientes ordenanzas fiscales.

Capítulo III.- Reutilización de los residuos

Artículo 166.- Objeto.

El objeto del presente capítulo es, buscar los mecanismos que permitan una adecuada recogida y tratamiento de los escombros generados en el término municipal de Villanueva del Río Segura, así como, en la medida de lo posible, la reutilización de este tipo de residuos inertes, en el marco de las competencias de las normas del Plan General

Artículo 167.- Definición de residuos de la construcción.

Se consideran residuos de la construcción aquellos que tienen su origen en las actividades de construcción, demolición, excavación o movimientos de tierra:

Son residuos de la construcción inertes aquellos que originados en las actividades citadas en la definición anterior presentan las características de inertización descritas en la Directiva 1999/31/CE relativa al vertido de residuos (artículo 2, punto e). En concreto son los residuos siguientes relacionados de acuerdo con el catálogo europeo de residuos (CER) publicado en el BOE de 8 de enero de 1999:

| CODIGO | RESIDUO |
|----------|---|
| 17 01 01 | Hormigón |
| 17 01 02 | Ladrillos |
| 17 01 03 | Tejas y materiales cerámicos |
| 17 01 04 | Materiales de la construcción derivados del yeso |
| 17 01 05 | Materiales de la construcción derivados del amianto |
| 17 02 01 | Madera |
| 17 02 02 | Vidrio |
| 17 02 03 | Plástico |
| 17 03 01 | Asfalto que contiene alquitrán |
| 17 03 02 | Asfalto que no contiene alquitrán |
| 17 03 03 | Alquitrán y productos alquitrinados |
| 17 04 01 | Cobre, bronce, latón |

| CODIGO | RESIDUO |
|----------|--|
| 17 04 02 | Aluminio |
| 17 04 03 | Plomo |
| 17 04 04 | Zinc |
| 17 04 05 | Hierro y acero |
| 17 04 06 | Estaño |
| 17 04 07 | Metales mezclados |
| 17 04 08 | Cables |
| 17 05 01 | Suelos y piedras |
| 17 05 02 | Lodos de drenaje |
| 17 06 02 | Otros materiales de aislamiento |
| 17 07 01 | Residuos de la construcción y demolición mezclados |

Además deben considerarse incluidos en esta categoría los siguientes materiales: tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierra, etc; rocas procedentes de los procesos anteriores, y áridos.

Son residuos de la construcción peligrosos aquellos que originados en las actividades citadas en la primera definición figuran en la lista de residuos peligrosos, aprobada en el Real Decreto 952/1997 así como los recipientes y

envases que los hayan contenido. Serán los siguientes residuos dados según el catálogo CER:

| CODIGO | RESIDUO |
|----------|--|
| 08 00 00 | Residuos de la formulación, fabricación, distribución y utilización de revestimientos (pinturas, barnices y esmaltes vitreos), pegamentos y sellantes. |
| 13 00 00 | Aceites usados. |
| 14 00 00 | Residuos de sustancias orgánicas utilizadas como disolventes. |
| 16 00 00 | Residuos no especificados en otra categoría del catálogo. |
| 17 06 01 | Materiales de aislamiento que contienen amianto. |

Artículo 168.- Vertido de residuos de construcción inertes.

Los promotores que generen residuos de la construcción deberán entregarlos para su depósito o valorización a gestor autorizado quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado.

Artículo 169.- Ejecuciones de rellenos.

1. La ejecución de un relleno requerirá autorización administrativa previa del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, sin perjuicio del régimen de licencias que le sean de aplicación.

2. De conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior, y con carácter previo a la solicitud de autorización, el promotor de un relleno deberá realizar consulta previa ante el Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura en orden a verificar, a los solos efectos ambientales, la idoneidad de la ubicación propuesta, presentando un estudio de incidencia ambiental (EInA), cuyos contenidos mínimos serán:

a) Plano geográfico de situación a escala 1:25.000.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000 o en su defecto 1:5.000.

c) Memoria. Relación de los residuos que se admitirán en el relleno, cantidades y procedencias, descripción del proceso de vertido y relleno, impactos generados por el tráfico de camiones, ruta o rutas elegidas por éstos, descripción del entorno donde se va a efectuar el relleno y elementos más significativos si los hubiera, capacidad total y diaria de recepción de residuos, destino final del relleno e integración paisajística, plazo de ejecución, presupuestos y planos.

3. Realizada la consulta previa, a fin de obtener autorización para el relleno, el Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura deberá pronunciarse, a los solos efectos ambientales y en el plazo máximo de 15 días, sobre la adecuación o inadecuación del relleno propuesto.

4. La autorización del relleno fijará las condiciones y requisitos en que el relleno deba efectuarse y la relación de residuos que puedan verterse, así como el tiempo de vigencia de la autorización y las causas de caducidad. En todo caso, las labores relacionadas con la ejecución de un acondicionamiento de terreno no podrán superar el tiempo máximo de tres meses.

5. Los residuos admisibles en rellenos y acondicionamientos de terreno serán tierras procedentes de excava-

ciones, desmontes, movimientos de tierra, etc, rocas procedentes de los procesos anteriores y áridos. Para utilizar otro residuo inerte de la construcción en el relleno deberá garantizarse que la permeabilidad del vaso a rellenar (base y lados) cumpla con los requisitos dados en la Directiva 1999/31/CE para vertederos de este tipo residuos ($K < = 1,0 * 10^{-7}$ m/s; espesor $> = 1$ m.) Ese requisito podrá conseguirse de forma artificial.

Artículo 170.- Reutilización de los residuos.

Condiciones de la reutilización de tierras y escombros. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de tierras y en general residuos de la construcción inertes en la ejecución de la red viaria. A estos efectos se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.

Artículo 171.- Calificación ambiental de derribos y demoliciones.

La autorización para la realización de derribos y demoliciones no podrá obtenerse si antes no se ha obtenido la calificación ambiental favorable según el procedimiento regulado en la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente en la Región de Murcia o con el consiguiente reconocimiento escrito por parte el Ayuntamiento.

La memoria ambiental que acompañará al proyecto de demolición poseerá los siguientes contenidos mínimos:

- Relación de residuos previstos de acuerdo código CER. Volumen estimado.
- Descripción de las operaciones de separación o recogida selectiva.
- Destino final de los residuos inertes no valorizables en vertedero o planta autorizada.
- Incidencia de las emisiones de polvo y ruido en la población vecina. Medidas correctoras.
- Justificación de la ruta más adecuada en la retirada del residuo para evitar molestias a la población y problemas de tráfico.
- Para los derribos realizados durante los meses de marzo y agosto, ambos inclusive, debe garantizarse la inexistencia de nidos pertenecientes a especies de aves protegidas por la legislación vigente en el edificio a demoler. En caso de su existencia deberá obtenerse la correspondiente autorización de la Consejería de Ambiente para su destrucción o traslado.
- Programa de Vigilancia Ambiental y justificación expresa del cumplimiento de la normativa sectorial vigente (art. 28-2 de Ley 1/95).
- La memoria irá acompañada de una justificación de retirada para cada tipo de residuo generado en el derribo por gestor autorizado mediante contrato (aportar fotocopia compulsada).

Artículo 172.- Residuos en obras de nueva planta.

Los proyectos de obra nueva deberán determinar la tipología de residuos generados, la forma en que se gestio-

narán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, en vertederos controlados, plantas de recuperación o entrega a gestor autorizado.

Capítulo IV.- Protección y respeto del casco antiguo y edificios catalogados.

Artículo 173.- Introducción.

1.- Los siguientes artículos son de aplicación a las distintas zonas delimitadas en el Plan General para la ciudad de Villanueva del Río Segura en orden a la protección y rehabilitación del cascos antiguo, así como a los bienes inventariados en el Catálogo de Construcciones y Elementos Naturales, Históricos, Artísticos y Ambientales, regulando las condiciones estéticas de la edificación y de cualquier actuación urbana.

2.- Se aplica este articulado con distinto carácter según la zonificación delimitada. Son Normas de Protección todas las que contiene el articulado, de aplicación obligatoria en las zonas señaladas en los planos del Plan General y a las construcciones catalogadas, y son Normas de Respeto, de aplicación obligatoria en el resto de zonas de los distintos núcleos urbanos, las que aparecen en el articulado sin señalar con el asterisco (*); con carácter de recomendación en estas zonas se aplicarán las marcadas con asterisco (*).

Se establecen los siguientes epígrafes :

- Volúmenes.
- Fachadas :
 - Composición.
 - Materiales.
 - Cubiertas:
 - Composición.
 - Materiales.
- Ambiente urbano

Artículo 174.- Volúmenes.

1.- La composición volumétrica de las nuevas edificaciones deberá adecuarse a las características tipológicas de la ciudad: modulación, proporciones, alturas, movimientos de formas, etc.

Deberá justificarse en los documentos de proyecto la integración de los volúmenes al entorno, especialmente en lo referente a resolución de cubiertas, cajas de escalera y ascensores, chimeneas, etc., según se especifica más adelante.

Artículo 175.- Fachadas.

- Composición

En la composición de fachadas se tendrá especialmente en cuenta la modulación y proporción de huecos y vanos, buscando en todo caso la integración a los edificios de interés del entorno, tanto en la forma de los elementos arquitectónicos como en la textura y color de sus materiales.

Como criterio general de composición se señala la proporcionalidad vertical de huecos y el predominio del macizo sobre el vano.

Se considera muy interesante la diversificación de plantas por pisos, según el esquema: bajo, principal y altos, que ofrece además muchas posibilidades estéticas de reinterpretación.

(*) En el caso de agrupación de solares por derribo de las edificaciones existentes, se deberá mantener la proporción anterior de fachadas.

No se considera conveniente la resolución de edificios imitando los ejemplos tradicionales con repetición mimética de sus formas y elementos arquitectónicos.

Se estima, sin embargo como muy interesante la reinterpretación de estos elementos según los modelos y lenguaje actual.

Las plantas bajas deberán tratarse unitariamente con el resto del edificio, con los mismos criterios de diseño y ejecución.

(*) Se prohíben los vuelos cerrados de fábrica, así como cualquier antepecho de obra fuera de la línea de fachada.

(*) Los vuelos abiertos deberán protegerse con cerrajería, diseñada con el criterio de sencillez y máxima simplicidad.

- Materiales.

La elección de los materiales se deberá basar en sus condiciones de textura, color y expresividad, teniendo como siempre en cuenta la adecuación al entorno.

Se prohíben las imitaciones y falseamientos de materiales, debiéndose utilizar éstos de acuerdo con su función y cualidades propias.

Se recomiendan, para el tratamiento de cerramientos de fachada las soluciones con revocos pétreos en color adecuado, por las grandes posibilidades que ofrece de coloración en tonos ocres, térreos, amarillos, anaranjados, lilas, y algún otro tradicional de la zona.

(*) El uso del ladrillo deberá restringirse al ladrillo de color térreo claro, tonalidad rojiza, colocado con llaga o junta matada.

El empleo de materiales cerámicos, baldosín o mosaico deberá restringirse a algunos motivos decorativos, en cornisas, jambas o balcones, prohibiéndose expresamente su empleo como material superficial.

(*) Se prohíbe el empleo de materiales con texturas pulidas, piedras, mármoles, superficies metálicas, etc., restringiéndose su caso a detalles ornamentales.

Se prohíbe expresamente el aplacado de mármol en dinteles y jambas de puertas y ventanas.

(*) Se prohíbe igualmente el empleo de materiales con textura muy rugosa, tipo tirolesa, incluso en los zócalos de fachada.

El mismo tratamiento que a las fachadas deberá darse a las medianerías, en cuanto a materiales, color y texturas.

Se deberá rechazar especialmente el blanqueado de las medianerías.

(*) Se prohíbe la colocación de carpintería de aluminio blanco, aconsejándose en su lugar las de hierro (perfiles conformados) en color, las de madera (en color) y las de aluminio en tonos cálidos.

Artículo 176.- Cubiertas.

- Composición

La cubrición de los edificios deberá cuidarse especialmente para la integración de todos los elementos de cubierta, cajas de escalera, cuarto de ascensores, instalaciones, chimeneas, columnas de ventilación, etc.

La solución más interesante en general es la de cubiertas con tejado, desechándose la azotea o terraza plana como solución menos adecuada al lugar.

(*) Solo se admite la construcción de terrazas que no ocupen mas del 10 % de la superficie total de cubierta, debiendo quedar como mínimo a 2 m de la línea de fachada y protegida por antepecho de tejado.

El tejado deberá tener una pendiente máxima del 40 %, arrancando del alero o cornisa, que tendrá como mínimo 20 cm y como máximo el vuelo permitido por las normas según el ancho de calle.

(*) Todos los volúmenes de cubierta deberán cubrirse igualmente con tejado con las mismas pendientes

- Materiales.

Se prohíben expresamente en cubiertas las tonalidades disonantes, colores negro, gris, etc. sea cual sea el material de cubrición

(*) La cubierta se construirá preferentemente con teja árabe o de cañón.

Para el desagüe de tejados se admite el vertido directo de agua con vierteaguas de zinc o cerámico, muy característico del lugar y de gran fuerza expresiva por su longitud (mas de 50 cm).

Para utilizar esta solución deberá recogerse el agua interiormente, a nivel de la línea de fachada.

Se desaconseja la solución del canalón colgado y bajantes exteriores, poco tradicionales en Villanueva del Río Segura.

Artículo 177.- Ambiente urbano.

Las calles de uso peatonal deberán pavimentarse a un solo nivel, sin diferenciación de aceras.

El material se tenderá a que sea uniforme en todo la zona, utilizándose principalmente adoquín, y sus combinaciones con hormigón y con losa.

En las calles con excesiva pendiente los materiales se acabarán con tratamiento antideslizante.

Se tenderá a la uniformidad del sistema de alumbrado público en todo el casco urbano, escogiéndose modelos sencillos que eviten falsas imitaciones y modernismos fantasiosos.

Se tenderá a la futura canalización subterránea de todo el tendido eléctrico y telefónico.

Deberá cuidarse especialmente el tratamiento de jardines y zonas verdes, eligiendo el tipo más adecuado de

arbolado y jardinería, según el carácter y dimensiones del espacio, su uso y destino previstos en el Plan General, etc.

Se utilizará un mobiliario urbano homogéneo para todo el conjunto, diseñando conjuntamente bancos, farolas, papeleras, anuncios públicos, kioscos, barandillas, surtidores, etc.

El sistema de rotulación de calles se adecuará al sistema tradicional con plaquetas cerámicas en colores apropiados.

Se deberá controlar muy especialmente la colocación de anuncios y carteles publicitarios, exigiéndose el máximo respeto al entorno ya los edificios.

Se recomienda la utilización del hierro, vidrio, madera y otros materiales tradicionales, evitando la utilización incontrolada de plásticos coloreados.

Artículo 178.- Bienes de Interés Cultural.

En los Monumentos declarados Bien de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

Corresponde a la Dirección General de Cultura la autorización de las obras que afecten a la delimitación establecida en las Zonas Arqueológicas incoadas o declaradas en tanto no se redacte el Plan Especial al que hace referencia el artículo 20 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, en aplicación del artículo 20.3 de la mencionada Ley.

Capítulo V.- Protección del patrimonio arqueológico y paleontológico.

Artículo 179.- Protección de Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.

1. La importancia del patrimonio arqueológico y paleontológico presente en el Término Municipal de Villanueva del Río Segura hace necesaria una normativa orientada a la protección de restos muebles e inmuebles de esta naturaleza y al fomento de su estudio científico, haciendo posible su difusión y disfrute social y el consiguiente enriquecimiento colectivo a nivel cultural, historiográfico y patrimonial.

2. La declaración de Zona Arqueológica con arreglo a la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español determina la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración, en los términos del art. 20 de dicha Ley. Dentro del área afectada, hasta la aprobación definitiva de dicho Plan, en ámbitos de sistemas generales se autorizarán únicamente obras de conservación; en suelo no urbanizable se aplicarán las Normas del Plan General pero con limitación a una sola planta de altura; en cualquier clase de suelo, según el art. 20.3 de dicha Ley 16/85 el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo de la Zona Arqueológica precisará resolución favo-

rable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados; y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones. A partir de la aprobación definitiva de dicho Plan Especial, el Ayuntamiento dará cuenta a dicha Administración competente de las autorizaciones o licencias concedidas, en un plazo de diez días desde su otorgamiento.

Los ámbitos de los respectivos Planes Especiales de Protección abarcarán los respectivos entornos de B.I.C.

Artículo 180.- Áreas de protección arqueológica.

1.- En los planos de la Revisión del Plan General se delimitan e identifican individualmente las áreas con yacimientos arqueológicos conocidos incluidas en el Plan Especial de Protección Arqueológica y la Carta Arqueológica del Término Municipal de Villanueva del Río Segura, 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. (Dentro de cada yacimiento se proponen o podrán proponer las áreas con diferente grado de protección diferenciadas espacialmente).

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.

Artículo 181.- Grados de protección.

Serán de aplicación en futuros planes especiales de protección arqueológica, extendiéndose asimismo, de forma análoga, a posibles planes especiales de protección paleontológica.

a) Zonas de intervención arqueológica.

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

b) Zonas con restos arqueológicos.

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

c) Zonas de entorno arqueológico.

Comprende aquellas áreas con presencia de restos arqueológicos de carácter mueble presumiblemente descontextualizados por procesos naturales o artificiales, 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.

Artículo 182.- 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.

Artículo 183.- Actuaciones en las zonas con grado de protección B: Zonas con restos arqueológicos.

1.- En la instrucción del expediente de otorgamiento de licencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que componen obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo de la Sección de Arqueología del Organismo Competente. Dicho informe, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

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

b) Si se estima suficiente, la supervisión arqueológica de las obras, en parte o en su totalidad.

2.- En aquellos proyectos para los que el informe previo de la Sección de Arqueología estime necesaria la ejecución de una excavación previa con metodología arqueológica a tal fin, en su momento el promotor remitirá a la Dirección General de Cultura, propuesta del técnico arqueólogo que dirigirá los trabajos y proyecto de excavación arqueológica que cumpla el pliego de prescripciones técnicas redactado por la Sección Municipal de Arqueología, al objeto de que la Dirección General de Cultura, que deberá resolver en el plazo de un mes, otorgue el pertinente permiso de excavación arqueológica y designe al arqueólogo director. A la Sección Municipal de Arqueología corresponde en cualquier caso la inspección y control de los trabajos y hallazgos producidos en su desarrollo, sin perjuicio de las competencias de la Dirección General de Cultura.

3.- En aquellos proyectos para los que el informe previo de la Sección Municipal de Arqueología estime necesaria la ejecución de una Supervisión arqueológica del proyecto, la licencia municipal de otorgamiento del permiso de obras, incorporará una cláusula que especifique la necesidad de que las mismas sean supervisadas por un técnico arqueólogo. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con diez días de antelación a la Sección Municipal de Arqueología el inicio de los trabajos. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin contar con la supervisión técnica especificada. El arqueólogo municipal encargado de la supervisión emitirá a su finalización un informe con los resultados de la supervisión, que será incorporado al expediente municipal y remitido para su conocimiento a la Dirección General de Cultura. Si en el transcurso de los trabajos apareciesen restos arqueológicos que a juicio del arqueólogo responsable aconsejasen la ejecución de sondeos o excavaciones con metodología arqueológica, se procederá a la suspensión de las obras, redactándose por la Sección Municipal de Arqueología un informe que deberá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, el cual confirme dicha necesidad y, en su caso, proponga el pliego de prescripciones técnicas a efectuar. A partir de este momento se seguirá el procedimiento reflejado en los puntos 4 y 5 del presente artículo para las excavaciones y sondeos arqueológicos.

4.- En el caso de que se efectúen sondeos con metodología arqueológica, tras la finalización de los mismos

se redactará un informe por parte del director de los sondeos, exponiendo sus resultados que se incorporará al expediente municipal, y un dictamen en el plazo de 15 días por la Sección Municipal de Arqueología que incluirá como mínimo:

a) Valoración cultural de los restos documentados.

b) Declaración razonada de la no necesidad de ampliar los trabajos de excavación al resto del solar o propuesta, en su caso, de ampliación de los trabajos de excavación, mediante el pertinente pliego de prescripciones técnicas.

Dichos informes (dictamen y pliego de condiciones) serán remitidos a la Dirección General de Cultura.

5.- En el caso de que se efectúe una excavación con metodología arqueológica, tras la finalización de la misma se redactará un informe por parte del director de las excavaciones exponiendo sus resultados que se incorporará al expediente municipal, y un dictamen en el plazo de 15 días por la Sección Municipal de Arqueología que 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.

Estos informes se remitirán a la Dirección General de Cultura.

6.- Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice la Sección Municipal de Arqueología, 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.

Estos informes se remitirán a la Dirección General de Cultura.

7.- A partir de estos informes será preceptiva la autorización de la Dirección General de Cultura.

Artículo 184.- Actuaciones en las zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.

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 sean supervisadas por un técnico competente designado por acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación a la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura el inicio de las obras.

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 la Sección de Arqueología del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura un informe que debe-

rá evacuarse en un plazo máximo de 10 días a partir de la recepción de la solicitud, 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 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 5.42 para las zonas con restos arqueológicos.

Artículo 185.- Aparición de restos fuera de las áreas de protección.

Para el caso 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 la 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".

Artículo 186.- 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 resultante.

Artículo 187.- Condiciones especiales de edificabilidad por aparición de restos arqueológicos.

En el ámbito de las Áreas de Protección Arqueológica se aplicarán las condiciones de edificación fijadas por el Plan General a la zona de normativa homogénea en que se encuentre el solar objeto de edificación, salvo que, por aparición de restos arqueológicos de interés que deban conservarse "in situ" según resolución de la Dirección General de Cultura previo dictamen de los técnicos competentes del Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura, sea preciso alterar tales condiciones en función de la manera de conservar los restos.

1. Si los restos se conservan integrados en la edificación, deberá destinarse esta planta, entendiendo la parte de la planta en que apareciesen restos, a usos comerciales, bancarios, de oficinas o equipamientos (cumpliendo la normativa que corresponda en cuanto a habitabilidad, accesibilidad, higiene, etc.), y en cualquier caso en soluciones compatibles con la correcta exhibición de los restos arqueológicos. Las áreas que queden afectas a estos destinos computarán en un 100% de la superficie perdida en planta baja y en un 25% de su superficie en sótano por los gastos derivados de su conservación, en el cálculo de la

edificabilidad posible en el solar de cara a la reordenación de volúmenes mediante Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.20 de estas Normas, u otro instrumento de planeamiento.

2. Si los restos se conservan en planta sótano que se cede a la Administración y cuenta con acceso directo a la vía pública, las áreas que queden afectas a estos destinos computarán en un 100% de la superficie perdida en planta baja y en un 50% de su superficie en sótano, en el cálculo de la edificabilidad posible en el solar de cara a la reordenación de volúmenes mediante Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.20, u otro instrumento de planeamiento.

3. Si los restos se conservan cubiertos bajo la cimentación tras la toma de datos, se compensará mediante Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.20, tan sólo en aquellos casos donde en origen y antes de la realización de los trabajos arqueológicos era viable la ejecución de aparcamientos. A tal fin y en este caso las áreas afectadas computarán en un 50% de su superficie en el cálculo de la edificabilidad posible en el solar de cara a la reordenación de volúmenes.

4. Si los restos se conservan integrados en espacios abiertos, en solución urbanística que justifique la suficiente calidad y funcionalidad del espacio resultante tanto público como privado, deberá formularse Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.20.

En cualquier caso, las superficies edificadas en planta baja que se destinen a espacios porticados que se cedan para acceso y contemplación de los restos arqueológicos, no se incluirán en el cálculo de la edificabilidad consumida.

Para todos los casos, los restos arqueológicos que se conserven accesibles y visitables se considerarán inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural que contempla el art. 69.2 de la Ley 16/1985 de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, de cara a la aplicación de medidas de fomento, protección fiscal, etc.

En el cómputo de las superficies a compensar, se tenderá siempre a la delimitación estricta de la zona ocupada por los restos arqueológicos.

La solución de conservación de los restos arqueológicos se adoptará por órgano competente de la Administración Municipal, oída la propiedad y a la vista de la resolución de la Dirección General de Cultura, contenida en la cédula arqueológica, sobre la valía de los restos arqueológicos aparecidos y la solución más conveniente para su conservación, y en su caso, exhibición.

Capítulo VI.- Protección de puntos o lugares de interés geológico (PIG o LIG).

Artículo 188.- Descripción y ámbito.

Las áreas de protección de Puntos o Lugares de Interés Geológico se denominan en función de su localización geográfica en el Término Municipal de Villanueva del Río Segura.

Según la información disponible se han identificado varios puntos de interés geológico denominado "Valle del Segura entre Villanueva del Segura y Ricote", de los cuales 1 de estos puntos esta dentro del término municipal de Villanueva y que se acompaña sus coordenadas UTM:

| | | |
|----------------------|---|---------|
| 35 | Valle del Segura entre Villanueva del Río y Ricote | |
| Tipo de lugar | Con interés didáctico en cuanto a la tectónica de mantos de corrimiento y también geomorfológico. | |
| Coordenadas | X | Y |
| | 646500 | 4221900 |

Artículo 189.- Usos y transformaciones permitidas.

1. Los PIG así descritos en el Plan, deben ser destinados preferentemente a aquellos usos compatibles con su mantenimiento. Esto es, los propios del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2. La utilización y desarrollo de estas zonas se realizará de acuerdo con las previsiones de este Plan General, en cuanto a la clasificación del suelo en la que se encuentran. Para ello, antes de cualquier actuación será preceptivo el informe previo, y vinculante, del Instituto Tecnológico Geominero de España y de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura y Agua de la Región de Murcia.

3. En cualquier caso, no se permitirá transformación alguna que afecte a las prestaciones geoculturales de los PIG.

Artículo 190.- Normas de aplicación.

Para cada área geológica en concreto se desarrollarán las normas que permitan su mejor preservación y conocimiento, mediante los Planes Especiales oportunos que se redactarán en un plazo no superior a los dos años desde la aprobación definitiva de este Plan.

Capítulo VII. Protección de árboles históricos y monumentales.

Artículo 191.- Contenido y alcance de la catalogación.

El catálogo recoge los ejemplares arbóreos, arbustivos, de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares, que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considera que deben gozar de especial protección.

Según el estudio realizado en todo el término municipal no se contempla árboles de gran porte a proteger expresamente, ya que los de mas importancia botánica y medioambiental se encuentran en las zonas ya protegidas de este Plan General.

Artículo 192.- Niveles de catalogación.

1. Se establece un único nivel de catalogación, constituido por la propia inclusión en este catálogo, en el cual a día de hoy no figura contemplado ningún elemento, según se ha indicado en el párrafo anterior.

2. El listado de árboles o conjuntos se expresará con su nombre común, nombre científico, número de ejempla-

res y localización en el Término Municipal de Villanueva del Río Segura.

3. Se trata de un catálogo abierto, que se irá completando en el tiempo, incorporando al mismo aquellos árboles, conjuntos, salones, arboledas o alineaciones de interés, que el Ayuntamiento de Villanueva del Río Segura estime deban ser afectados por el presente régimen de protección.

Artículo 193.- Alcance de la protección.

1. Se prohíbe la tala o transporte (incluso con escalamiento previo o transplantadora mecánica) de todos los ejemplares incluidos en el catálogo.

2. Su poda, en caso de que se considere necesaria, deberá ser dirigida por un técnico del Servicio Municipal de Parques y Jardines.

3. Con carácter general se prohíbe lo siguiente:

a) La corta y recolección de ramas, frutos o semillas, excepto para el caso que se pretenda la multiplicación del ejemplar.

b) Realizar movimientos de tierras, de cualquier tipo a menos de quince metros del elemento protegido, salvo que el Servicio Municipal de Parques y Jardines indique una mayor distancia para ello, siempre que el sistema radicular quede correctamente tratado y debidamente protegido.

c) Efectuar obras sobre o bajo rasante, que afecten de algún modo al árbol o conjunto protegido, cuidando siempre la debida aireación en un radio suficiente para garantizar las mejores condiciones para el ejemplar.

Artículo 194.- Normas para los conjuntos.

Para el caso de conjuntos, arboledas o alineaciones de interés, se prohíbe la supresión de cualquier elemento de los mismos que pueda desvirtuar su carácter. Tampoco se permiten actuaciones sobre o bajo rasante que dañen el sistema radicular, que siempre debe tener una distancia mínima suficiente al borde exterior del conjunto para garantizar que no se le producen daños. El Servicio Municipal de Parques y Jardines fijará los criterios que deben seguirse al respecto.

Artículo 195.- Otras normas de protección.

Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental de los ejemplares protegidos, como atar cables a sus ramas, instalar luminarias, clavar o introducir objetos en el tronco y otras actuaciones de carácter análogo.

Artículo 196.- Conservación del nivel freático.

En todas las actuaciones será necesario justificar técnicamente que la obra proyectada no alterará el nivel freático en el entorno del árbol o conjunto catalogado.

Artículo 197.- Mejoras.

1. Siempre que sea factible se deberán retirar los pavimentos existentes en las inmediaciones de los árboles o conjuntos catalogados, al menos en el círculo de proyección de su copa, para mejorar la aireación del suelo.

2. El Departamento de Parques y Jardines intensificará los cuidados en los ejemplares catalogados de su competencia (podas, corta de ramas secas, chupones, controles fitosanitarios, entrecavado de alcorques, eliminación de malas hierbas,...) y dará las precisas instrucciones a los propietarios de ejemplares catalogados.

Capítulo VIII. Protección de los espacios naturales.

Artículo 198.- Descripción y ámbito.

En este Plan General de Villanueva no se catalogan espacios naturales de alto valor ecológico y paisajístico especialmente protegidos

a) Espacios de alto valor ecológico:

En el Término Municipal de Villanueva del Río Segura y según el Estudio de Impacto Ambiental no se observa ningún espacio natural de alto valor ecológico dentro del Término Municipal.

b) Una vez acordada la lista completa de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) por el órgano competente de la Unión Europea, cada Estado miembro deberá declarar todas las áreas incluidas en la misma como Zonas Especiales de Conservación (ZEC).

En el Término Municipal de Villanueva del Río Segura y según el Estudio de Impacto Ambiental no se observa ninguna zona de Importancia Comunitaria dentro del Término Municipal.

Artículo 199.- Normativa de aplicación.

El suelo protegido en este Plan General se regula según los siguientes artículos de las presentes Normas:

- Directiva 92/43/CEE del consejo de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y de la Flora Silvestres.

- 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, por el que se traspone la directiva 82/43.

- Ley 7/1995 de 21 de abril de la fauna silvestre, caza y pesca fluvial. (Especies de fauna protegidas en la región de Murcia).

- Orden de 9 de julio de 1998 por la que se incluyen en el Catálogo Nacional de especies amenazadas y cambian de categoría otras especies que ya están incluidas en el mismo.

- Corrección de errores de la Orden de 9 de julio de 1998 por la que se incluyen determinadas especies en el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas y cambian de categoría otras incluidas en el mismo.

- Real Decreto 439/1990 de 30 de marzo por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (Anexo I).

- Ley de 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la fauna y la flora silvestres.

- Ley 4/92 de 30 de Julio de 1.992, de ordenación y protección del territorio en la Región de Murcia. (BORM nº 189 de 14.08.92).

Real Decreto 3181/1980, de 30 de diciembre, sobre protección de determinadas Especies de la Fauna Silvestre.

Murcia, 29 de abril de 2008.—El Director General de Urbanismo, Antonio J. Navarro Corchón.

Consejería de Cultura, Juventud y Deportes

5938 Anuncio de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales por el que se abre período de información pública del expediente de declaración de bien de interés cultural, con categoría de monumento, a favor de la iglesia de San Sebastián, en ricote (Murcia).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 16.1 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se ha acordado en consideración al estado en que se encuentran las actuaciones abrir período de información pública del expediente de declaración de bien de interés cultural, con categoría de monumento, a favor de la iglesia de san Sebastián, en Ricote (Murcia).

Lo que se hace público a fin de que cuantos estén interesados en este asunto, puedan examinar el citado expediente en el Servicio de Patrimonio Histórico de esta Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, sito en la Plaza Fontes, Palacio de Los Pacheco, 2.ª planta, de 9 a 14 horas, de lunes a viernes, y aduzcan cuanto estimen procedente en el plazo de veinte días hábiles desde el siguiente de la publicación de este anuncio en el "Boletín Oficial de la Región de Murcia", todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 86.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Asimismo, en virtud de lo establecido en el artículo 17.a) de la Ley 4/2007, quedan afectados por la declaración que se pretende los bienes muebles que comprende y constituyen parte esencial de su historia que se relacionan en el Anexo I, que se desarrolla a continuación del presente Anuncio.

Y, también, en el expediente queda expuesto el plano del entorno afectado por la declaración que se pretende, según establece el artículo 17.c), en relación con el artículo 42 de la Ley 4/2007, cuya descripción figura en el Anexo II.

Murcia, 28 de abril de 2008.—El Director General de Bellas Artes y Bienes Culturales, Enrique Ujaldón Benítez.