- Por mutuo acuerdo expreso de las partes, en sus propios términos.

- Por incumplimiento o irregularidades graves en la ejecución del Convenio.

- Por las demás establecidas en la legislación vigente.

Ambas partes manifiestan su conformidad con el contenido íntegro de las cláusulas de este Convenio, y en prueba de conformidad suscriben el presente Convenio, en triplicado ejemplar, en el lugar y fecha que al principio se expresan.

Por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Consejero de Política Social, Mujer e Inmigración, Joaquín Bascuñana García. —Por el Ayuntamiento de Puerto Lumbreras, el Alcalde Presidente, Pedro Antonio Sánchez López.

Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio

14074 Orden del Excmo. SR. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 15 de octubre de 2008 y normas urbanísticas, relativas a la aprobación definitiva a reserva de subsanación de deficiencias del Plan General Municipal de Ordenación de Cieza. Expediente: 227/01 de Planeamiento.

Con fecha 15 de octubre de 2008 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, ha dictado la siguiente Orden:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Cieza, mediante Resolución de alcaldía de 17 de febrero de 1999, aprobó el avance de la Revisión del Plan General de Ordenación de su término municipal, que sometió a información pública mediante la inserción de los correspondiente anuncios en el diario La Verdad (26 de febrero de 1999), y B.O.R.M. (de 5 de marzo de ese mismo año). Posteriormente, y mediante acuerdo plenario de 10 de octubre de 2001, aprobó inicialmente dicha revisión y la 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 2001) y B.O.R.M. (correspondiente al día 29 del mismo mes y año), siendo sometido a informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo mediante oficio de alcaldía de 12 de diciembre de 2001 (RE: 17/12/01).

Dicho acuerdo de aprobación inicial fue modificado posteriormente mediante acuerdos, igualmente plenarios de de 20 de noviembre de 2002 y 23 de enero de 2006, siendo sometido a un nuevo período de exposición pública mediante la publicación del correspondiente anuncio en el B.O.R.M. de 31 enero de 2006. Asimismo, fue sometido a informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo mediante oficios de alcaldías de 10 de febrero de 2006 y 14 de mayo de 2007 (RE: 27/02/06 y 17/05/07).

SEGUNDO.- El Director General de Calidad Ambiental, mediante oficio de 22 de diciembre de 2006 (RE: 3/01/07), remite copia de la Declaración de Impacto Ambiental dictada con la misma fecha del oficio sobre el Plan General Municipal de Ordenación de Cieza (en adelante PGMO).

TERCERO.- Con fecha 18 de mayo de 2007, el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes dictó Orden por la que declaraba la inviabilidad de la aprobación definitiva del PGMO de Cieza con anterioridad al 21 de julio de 2006, a los efectos previstos en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2006.

CUARTO.- Mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento, de fecha 25 de mayo de 2007, se acordó aprobar provisionalmente el PGMO de Cieza, siendo modificado el mismo mediante acuerdo plenario de 19 de julio de 2007. Tras dichos acuerdos el citado Plan General fue remitido a esta Consejería para su aprobación definitiva mediante oficios de alcaldía de 3 de agosto y 6 de septiembre de 2007 (RE: 6/08/07 y 07/09/07).

QUINTO.- El Director General de Urbanismo, mediante los respectivos oficios –todos ellos de fecha 3 de octubre de 2007–, solicitó informe de: Dirección General de Ordenación del Territorio, Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales, Dirección General de Infraestructuras de Turismo, Dirección General de Transportes y Carreteras, Dirección General de Calidad Ambiental, Dirección General de Medio Natural, Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural, Dirección General del Agua, Dirección General de Industria, Energía y Minas, Ente Público del Agua, Confederación Hidrográfica del Segura, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), Dirección General de Ferrocarriles y Demarcación de Carreteras del Estado. Constando en el expediente la remisión de los siguientes:

- El Ente Público del Agua ha emitido varios informes, el último de ellos de 27 de noviembre de 2007 (RE: 27/11/07), que 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 Cieza 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.

- Informe de la Dirección General de Transportes y Carreteras, de 5 de noviembre de 2007 (RE: 12/11/07), que establece la necesidad de mencionar en la normativa urbanística la línea límite de edificación y la necesidad de que los accesos se ajusten a la Orden de 16 de diciembre de 1997. Señala además una serie de observaciones para las autorizaciones en suelo no urbanizable próximas a carreteras.

- La Dirección General de Medio Natural ha emitido diversos informes sobre el PGMO de Cieza, en el último de ellos, de fecha 30 de mayo de 2008 (RE: 16/06/08), se estudian uno por uno los sectores de convenio afectados por la presencia de hábitats u otros valores y se señalan determinaciones para cada uno de ellos.

- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles de 8 de noviembre de 2007 (RE: 23/11/07), que señala las limitaciones en las zonas de dominio público y protección y líneas límite de edificación.

- La Dirección General de Industria, Energía y Minas, con fecha 26 de noviembre de 2007 (RE: 27/11/07), señala, tanto en materia de industria y energía como en materia de actividades extractivas, una serie de propuestas de variación de la normativa urbanística del Plan General.

- Informe de la Dirección General de Infraestructuras de Turismo de 13 de diciembre de 2007 (RE: 18/12/07) que señala diversas recomendaciones como la reserva de aprovechamiento para establecimientos hoteleros. También señala la necesidad de establecer las condiciones de las casas rurales.

- Informe de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales de 23 de julio de 2007 (RE: 26/7/07), que realiza diversas objeciones al Catálogo.

- La Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural, con fecha 12 de diciembre de 2007 (RE: 21/12/07) informa favorablemente el PGMO de Cieza, sin oponer ninguna objeción al respecto.

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado, de 19 de junio de 2008, que señala la falta de acceso de una zona de suelo urbanizable de actividades económicas entre la A-30 y la línea del ferrocarril.

SEXTO.- Con fecha 26 de noviembre de 2007, la Jefa del Servicio de Urbanismo emite informe sobre la documentación que hasta ese momento conforma el PGMO de Cieza, 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 27 de noviembre 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 han de aportar los cálculos de edificabilidad residencial en suelo urbano de manera desglosada, atendiendo a las normas zonales y teniendo en cuenta los posibles incrementos propuestos, a efectos del cómputo de estándares de Sistemas Generales.

El Plan General debe distinguir los sistemas generales existentes de los previstos, identificándolos claramente para su gestión y obtención. Los sistemas generales deben ser accesibles desde la red viaria pública.

Sistema General de Espacios Libres.

Debe justificarse el cumplimiento del estándar señalado en el TRLSRM y fijarse el estándar aplicable por el Plan General. Para el cómputo de superficies no deben incluirse como parques y jardines los ámbitos afectados por hábitats naturales, por aplicación lo especificado en la DIA (que puede afectar al EG-1SUS, EG-S3.1) y aquellos que no reúnen condiciones de accesibilidad.

Tampoco computarán los SSGG de espacios libres delimitados junto al ferrocarril o carreteras que queden afectados por la delimitación del dominio público. También se deberá justificar el cómputo de los espacios delimitados sobre cauces como el espacio libre grafiado en el APR-8, cuya viabilidad dependerán del informe de CHS.

Debe tenerse en cuenta también en el cómputo la previsión de que algunos espacios libres puedan ser atravesados por viales rodados, o bien establecer con carácter normativo la obligación de reajustar la delimitación en el planeamiento de desarrollo para que no se produzca disminución de superficie computable. La superficie de los espacios EG-1-SUS y EG-2-SUS debe ser coincidente en todos los documentos.

Debe localizarse el SGEL correspondiente al ámbito APR-9, clarificando la cuantía recogida en la ficha correspondiente. Debe tenerse en cuenta que no se puede atribuir aprovechamiento a los sistemas generales sino para su obtención obligatoria y gratuita. Debe aclararse la titularidad y forma de obtención del SGEL correspondiente al ámbito APE-11.

En los planos de la serie 4 falta grafiar como SGEL el Jardín de Puente de Hierro, que se ha computado.

Sistema General de Equipamientos.

El Plan General debe fijar el estándar normativo previsto para equipamientos. Para su cómputo ha de justificarse, en función de su destino y utilización del mismo, la posibilidad de su localización dentro de la banda de amortiguación establecida por la DIA para los espacios protegidos (lo que podría afectar a los equipamientos identificados como QG-S11.2, QG-4, QG-7.1 y QG-7.2).

Los equipamientos ubicados en suelo no urbanizable, deben incluirse como sistema general. En relación con los existentes en suelo urbanizable debe señalarse igualmente su condición de sistema general, o en caso contrario, su condición de elemento preordenado y las posibilidades de actuación o condicionantes para la futura ordenación.

Todos los equipamientos de carácter general deben localizarse gráficamente, determinar su condición de público o privado y las previsiones de actuación.

S. G. de Comunicaciones

Se ha de realizar la reserva de sistema general viario correspondiente a la C-3314, de acuerdo con las previsiones de la D. G. de Carreteras (informe de 05/11/07), que prevé su transformación en autovía.

No se prevén reservas para futuras actuaciones sobre la A-30, lo que tiene especial incidencia en los sectores colindantes como en el sector D, sector 10 o área de suelo urbanizable sin sectorizar 5.

La sección del sistema general viario, que comunica los sectores B y D no ha de tener menor sección en el

tramo adscrito al sector B, porque se trata de un mismo elemento.

La Vía Verde del Chicharra debe incluirse dentro del S.G.C. y recoger las indicaciones dadas por la D. G. de Infraestructuras de Turismo.

Sistemas Generales de Infraestructuras

El Plan General debe realizar, los cálculos de demanda prevista para el predimensionado y esquema de las redes, teniendo en cuenta toda la edificabilidad existente y prevista. Debe definirse la forma de obtención de la superficie ocupada por todos los elementos proyectados y las previsiones de su ejecución. Deben distinguirse gráficamente las líneas eléctricas existentes y propuestas.

Para los sistemas generales diferidos se refiere la memoria al sistema de expropiación; debiendo tenerse en cuenta que la aplicación de este sistema debe limitarse a los casos en que esté justificado según establece el TRLSRM.

SUELO NO URBANIZABLE

La categorización del suelo no urbanizable realizada en el PGMO debe respetar las tres categorías de suelo no urbanizable que distingue el TRLSRM.

Toda la documentación debe además ser coherente entre sí y con las determinaciones de la ley En caso de establecer una superposición de protecciones, ha de quedar claramente establecida la jerarquización y el régimen al que quedan sometidos los terrenos, teniendo por lo tanto carácter supletorio la normativa correspondiente a la menor protección.

Deben delimitarse gráficamente los Corredores Ecológicos y definirse las normas de protección correspondientes, conforme a la DIA.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECÍFICA.

Tal y como señala la DIA, la superficie incluida como LIC y ZEPA debe tener la categoría de SNU Protección Específica por valores ambientales y por lo tanto la normativa debe recoger las determinaciones que garanticen su nivel de protección y conservación. En planos se aprecian ligeros desajustes entre la delimitación de los LIC y ZEPA y las distintas categorías de SNU.

Los montes de utilidad pública, han de quedar incluidos en la categoría de protección específica, para ello, aparte de la clarificación normativa, es necesario incorporar un grafismo que permita su identificación.

Se deben calificar con el código alfanumérico correspondiente las superficies tramadas en color, para su inequívoca identificación.

Debe recogerse una delimitación correcta de los humedales denominados “embalse del Cárcavo” y “embalse del Moro”, de acuerdo con el informe de la D. G de Medio Natural de 23/11/07.

No se ha de recoger como suelo no urbanizable de protección específica terrenos afectados por determinada legislación sectorial (Carreteras, ferrocarril, etc.) por el mero hecho su afección, ya que, en muchos casos no se produce incompatibilidad para su transformación. Esto resulta más coherente con su regulación normativa, en la que se establecen franjas de protección o afección, como elemento que requiere normas de protección, pero que no conlleva determinada clasificación. La normativa se ha de completar con el régimen de los sistemas generales, en el que se han de incluir las determinaciones que finalmente resulten de aplicación pudiendo remitir a las normas de protección establecidas en el capítulo correspondiente. En relación a la normativa del Ferrocarril, deben incorporarse las limitaciones impuestas a las zonas de protección, tal y como señaló el informe de la D. G. Ferrocarriles. Las líneas que delimitan las diferentes zonas han de reflejarse en todos los planos.

Se producen también situaciones contradictorias con el SNU de protección específica arqueológica y la delimitación de zonas de interés arqueológico sobre suelos clasificados como urbano o urbanizable.

En el caso del suelo no urbanizable de protección hidrológica sucede también con los cauces que atraviesan los suelos urbanos o urbanizables, que de acuerdo con la definición de normativa son SNU, con las franjas correspondientes, y que sin embargo, pueden quedar afectados por una ordenación. Como en los casos anteriores, se acomoda mejor su regulación mediante normas de protección y la consideración de sistema general de los terrenos de dominio público y actuaciones previstas.

Deben representarse gráficamente todos los cauces del Inventario de la Dirección General de Ordenación del Territorio a partir de orden 3, en su trazado completo y con las correspondientes franjas de protección.

Las vías pecuarias han de recogerse en plano dentro del SNU Protección Específica, tal y como se incluyen en normativa. En cualquier caso, el tratamiento en normativa y plano ha de ser coherente.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO

Se han de precisar algunas delimitaciones, ya que en el caso de la delimitación de suelo de protección forestal, natural y agrícola como suelo no urbanizable de protección específica se incluye como agrícola parte de la Sierra del Oro y terrenos al Sur del cabezo del Almorchón, cuando de su topografía, delimitación de unidades ambientales y hábitats del EIA se desprende que se deben incluir como forestal o natural. Se debe revisar la delimitación, independientemente de su relativa importancia porque en realidad se trata en cualquier caso de no urbanizable de protección específica.

El apartado 1.c de la DIA señala la necesidad de clasificar los Montes Particulares Consorciados de forma que se garantice la protección de los valores forestales como suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento, Protección Forestal.

SUELO URBANIZABLE

La programación anualizada realizada por el Ayuntamiento de ejecución de edificación de los distintos secto-

res, debe trasladarse a las fichas y normativa de desarrollo de estos ámbitos, para que resulte comprometida desde el plan general, y deberá ser ratificada mediante informe del Ente Público del Agua, conforme a las previsiones del Convenio de abastecimiento suscrito. Los compromisos económicos adquiridos por parte del Ayuntamiento han de incluirse en el Estudio Económico-Financiero.

La determinación de solicitar informe previo de la CHS incluida en las fichas de urbanizable sectorizado debe establecerse con carácter general como condición de desarrollo del suelo urbanizable afectado por cauces o infraestructuras hidráulicas, afectando así también a los futuros desarrollos del SUNS y de los ámbitos de convenio.

Las líneas de alta tensión no deben atravesar ámbitos de suelo urbanizable sin soterrar o imponer condiciones a la ordenación por lo que éstas deben incorporarse en la normativa de los ámbitos afectados de forma concreta o como condición de desarrollo del suelo urbanizable residencial en general.

El vial central que comunica Cieza en sentido Norte-Sur se confía al APE-11 y a varios sectores; en estos casos (SUS-6, SUS-7 y SUS-8) debe señalarse como condición de desarrollo, especificando sección mínima obligatoria para garantizar que el futuro plan parcial colabora a alcanzar este objetivo del Plan General.

Para los ámbitos SUS-4, 5, 10 y 11, y SUNS-4, 5, 6 y 8 debe establecerse con carácter normativo, en su ficha correspondiente para los primeros y en las condiciones de desarrollo del urbanizable sin sectorizar para los segundos, la obligación establecida en el Real Decreto 2.387/2004, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. Deben analizarse las posibles pérdidas en la superficie de sistemas generales de espacios libres que esta determinación pueda conllevar, por hacerlos inaccesibles.

URBANIZABLE SECTORIZADO

La ordenación del vial proyectada en el sector SUS-5, que responde a una observación realizada por el informe emitido por la Demarcación de Carreteras el día 20/09/06, debe señalarse como determinante en la ficha correspondiente para que quede garantizada su ejecución.

Los sectores SUS-A y B, incorporan según el informe de la D. G. de Medio Natural de 22/11/07, hábitats naturales de interés comunitario que han de ser identificados y delimitados al objeto de “adoptar medidas para su conservación”, lo que debe establecerse como condicionantes para su desarrollo.

Se ha de justificar la delimitación del sector A, ya que, está dividido por la C-3314, estando prevista también la autovía paralela, lo que configuraría una importante barrera, lo que podría justificar la subdivisión en dos sectores independientes teniendo en cuenta los criterios establecidos en el TRLSRM sobre la delimitación de sectores, salvo que se establezcan adecuadas medidas para su interconexión.

En el sector SUS-C, se ha de excluir la pequeña superficie de monte público, señalada en el informe de la D.G. de Medio Natural. Esto, junto con la obligación de prever bandas de amortiguación, la presencia de la N-301 y A-30 con sus correspondientes bandas de afección, la superficie de hábitats de interés comunitario y el aprovechamiento asignado, hace necesaria la justificación de la viabilidad del sector con sus condiciones actuales.

Sobre el Sector SUS-D, señala el informe de Medio Natural que “en su zona sur presenta amplias zonas de terreno forestal con hábitats naturales de interés comunitario y una complicada morfología de barrancos y cárcavas, por tanto es necesaria la identificación y delimitación de dichos terrenos al objeto de adoptar medidas para su conservación.” Por lo tanto, es necesaria una mayor concreción de estas superficies, y de las posibilidades de actuar sobre los mismos para poder determinar si es viable su desarrollo urbanístico.

Respecto al Sector SUS-E, el informe de Medio Natural no considera viable el desarrollo urbanístico del sector al señalar “lo inadecuado de cualquier otra clasificación del sector que no garantice la conservación del territorio en su estado natural”, en base a la necesidad de mantener la masa arbórea y la presencia de valores faunísticos y florísticos. Por lo tanto, en relación con el requisito establecido en la DIA de protección de los hábitats existentes en el ámbito, el informe señala su carácter extensivo, afectando al conjunto del territorio, determinando lo improcedente de su clasificación como urbanizable.

A pesar de la variante propuesta por el PGMO para la C-3314 a su paso por los SUS-A, SUS-B y SUNS-G, dada la dimensión de estos ámbitos, debería preverse la comunicación interna de los tres sectores, de manera independiente a la C-3314, y previendo la continuidad con el VG SUS-B. Ha de quedar garantizada su ejecución, recogiéndolo como condicionante de desarrollo en las fichas correspondientes.

Deben ajustarse el cuadro de los datos de los sectores vinculados a convenio, ya que contiene errores en las superficies de SSGG respecto a los que refleja el plano y las fichas, debiendo justificarse que el aprovechamiento resultante cumple lo dispuesto en el TRLSRM, debiendo completarse las fichas con los datos de programación, sistema de actuación, determinaciones para el planeamiento, gestión y ejecución.

No es admisible la posibilidad de variación del ±15% de aprovechamiento entre las Unidades de Actuación en suelo urbanizable.

URBANIZABLE SIN SECTORIZAR

La documentación debe establecer de forma clara, inequívoca, y con carácter normativo, la cuantía de sistemas generales propuestos, cumpliendo el mínimo establecido en el TRLSRM y el estándar fijado por el propio PGMO.

El Plan General debe definir el aprovechamiento global de referencia en función de los usos admisibles y delimitar en plano las áreas con distintas condiciones de desarrollo.

La superficie mínima señalada por la normativa del PGMO como criterio para delimitar sectores (25 Has) deja sin posibilidad de desarrollo el ámbito SUNS-10, se ha de

recoger que se excepcionaran del cumplimiento de este requisito a aquellas áreas delimitadas por el PGMO con superficie inferior. La configuración de los límites tampoco es coherente con la delimitación de algunos de los ámbitos realizada en el PGMO.

Área SUNS-G. Como en el caso de los sectores A y B, incorpora hábitats naturales de interés comunitario que han de ser identificados y delimitados al objeto de "adoptar medidas para su conservación". Debe garantizarse la viabilidad del área, también condicionada al establecimiento de bandas de amortiguación.

Para el SUNS-7 debería establecerse con carácter obligatorio – a la vista del informe de la CHS – la revisión del dimensionamiento del cunetón existente en las proximidades del Hospital y de la posible consolidación y mejora de la obra existente. La delimitación debe excluir el hospital, al tratarse de un sistema general existente, sin que sea necesaria la actuación sobre el mismo para la viabilidad del área.

Se ha de definir el uso global de las áreas SUNS 6 y 9 teniendo en cuenta que el TRLSRM no contempla sectores de usos mixtos.

Debe aclararse lo establecido en el apartado 7 de las fichas, donde se recoge que "Al delimitar el primer sector en cada ámbito deberá realizarse una ordenación de todo el ámbito", lo que llevaría a la necesidad de una ordenación completa del ámbito, salvo que se quiera exigir una preordenación de la totalidad del ámbito como garantía de una adecuada ordenación del conjunto.

Donde se hacen referencias a la Mancomunidad del Taibilla se ha de aludir, en su caso, a otros organismos que puedan garantizar el abastecimiento como el Ente Público del Agua.

URBANIZABLE ESPECIAL

El PGMO debe señalar expresamente que se trata de suelo urbanizable sectorizado y de forma coherente en toda la documentación. Su edificabilidad residencial se ha de incluir para calcular el estándar de SGEL.

Se remite a Plan Especial de Adecuación Urbanística. Deben definirse los criterios de ordenación y los estándares, aprovechamiento concreto, sin que el de la ficha supere el máximo marcado en la normativa ni el establecido por el TRLSRM para estos planes especiales.

Se han de aportar las fichas correspondientes con el mismo esquema que el resto de sectores.

SUELO URBANO

Se ha de justificar la condición de suelo urbano de aquellas áreas, en las que no se aprecia nivel de transformación propio del suelo urbano, sobre todo en las situaciones de borde del núcleo existente, de áreas no integradas en la trama, que deben justificar la disponibilidad de servicios o consolidación por edificación, lo que se refiere especialmente al APE-11 y el APR-9, estando este último afectado casi en su totalidad por la franja de protección del río Segura. Afectaría en menor medida a los APE-2, APE-3, APR-6 y APR-8.

Para su consideración como urbano ha de justificarse que el API-6 se ha ejecutado conforme al plan parcial y recibidas las obras.

En cuanto a la delimitación de unidades de actuación, debe establecerse la definición de área urbana homogénea y reajustarse la delimitación de éstas de manera que quede justificado el equilibrio entre unidades de actuación en suelo urbano sin consolidar conforme al TRLSRM y justificarse la reducción de la cesión de aprovechamiento hasta el 5% para cada uno de los casos. La posibilidad de reducir esta cesión hasta cero no está admitida en el TRLSRM (APR-4, APR-12 y APR-13). No han de delimitarse U.A. en las que no sea posible equidistribución de beneficios y cargas.

En el caso de las API, la definición del PGMO debe ser coherente con la clase y categoría de suelo a las que se refiere, debe únicamente incluir los ámbitos que respondan a su definición. Por lo tanto, si queda limitado únicamente a instrumentos de desarrollo sobre suelo urbano, no se deberán incluir planeamientos elaborados sobre otra clase de suelo. No proceden remisiones a modificaciones del Plan General que se revisa (API-3). La delimitación de las API-4 y API-5 debe reflejarse en plano. En el API-6 Los Prados, se grafía una calle que en el Plan Parcial no se contiene y se ha de señalar lo que corresponda en relación con la colada que atraviesa el sector, que en los planos de la serie 4 discurre por parcelas edificables, sin que haya sido tenido en cuenta en la ordenación pormenorizada.

En el APR-7, APR-8, APR-9, APR-10, APR-11 y APR-12, debe reflejarse en la ficha como sistema general de espacios libres la superficie que así haya sido computada. En el caso del APR-9, aparte de la justificación de la clasificación, debe justificarse que la delimitación del dominio público y zonas inundables del río no supone la inviabilidad del desarrollo del ámbito y que no se reducen las cesiones señaladas. El APR-13, debe justificar su clasificación como suelo urbano no consolidado; con el régimen establecido en el art. 71.3 TRLSRM.

La definición de los APR como suelo urbano, excluiría el ámbito del APR-14 (PE de las Riberas del río Segura) como tal, salvo que se modifique su concepto.

En el APE-11, además de tener que justificarse que se trata de un área transformada urbanísticamente, se aprecia un error en el grafismo usado en una de las manzanas, sombreado como equipamiento y con código de espacio libre. Debe justificarse la necesidad de obtención del SGEL, y en consecuencia la atribución de aprovechamiento.

Las cesiones de espacios libres correspondientes a los APE y APR deben tener en la ficha la consideración de SGEL ya que así se han tenido en cuenta en los cómputos.

Se recomienda reconsiderar la redacción de los usos compatibles en las normas zonales 1, 2 y 3 acotando los usos permitidos de "Ocio y espectáculos".

En el P.P.I. Sierra Ascoy la mayor parte de las parcelas industriales preveían industrial dispersa. Se ha de especificar el "nivel" dentro del grado 1 industrial que les

corresponde porque en caso contrario quedarían indeterminadas las condiciones de edificación.

NORMATIVA

Debe revisarse la normativa, conforme a las determinaciones señaladas que se señalan en los informes técnico y jurídico.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Programa de Actuación debe señalar los plazos correspondientes a los urbanizables sectorizados vinculados a convenio y los del suelo urbanizable

especial. La programación de la ejecución de viales que sirven a sectores es conveniente que se resuelva en los plazos previstos para el desarrollo de éstos (la ejecución del nuevo vial que rodeará exteriormente la zona de Ascoy no está garantizada en tanto no se desarrolle el urbanizable sin sectorizar, siendo su ejecución importante para el adecuado acceso viario a ciertos sectores). Debe definirse en todos los casos quién debe ejecutar las actuaciones. Debe quedar acreditado el compromiso de ejecución de las obras correspondientes a la CARM.

En relación con los sistemas generales cuya gestión está previsto resolver a través de expropiación o a través de otros Organismos, se ha de aportar datos sobre anualidades, partidas presupuestarias y compromisos que avalen la viabilidad de estas actuaciones, lo que afecta fundamentalmente a los sistemas generales en suelo no urbanizable.

CATÁLOGO

De acuerdo con lo señalado por la Dirección General de Cultura, falta referenciar en plano algunos de los elementos catalogados. Se solicitó que se incluyera un estudio sobre el medio rural y la cultura del agua que no consta. Sería conveniente que en plano se señalara el código que se refiere al número de catálogo de todos los elementos protegidos. La delimitación del yacimiento del Almorchón debe ajustarse a lo dispuesto por la D.G.

DIA

Se han recogido gran parte de las determinaciones de la DIA de 22/12/06, como aclara el informe de la D.G. de Medio Natural de 22/11/07, pero falta por recoger parte de las mismas, conforme se señala en el informe.

DOCUMENTACIÓN.

Deben actualizarse las referencias realizadas a algunas normativas derogadas, como a ley 6/98.

Deben corregirse de forma coordinada y coherente todos los documentos del Plan General, conforme a las determinaciones del presente informe y de forma detallada en el informe del servicio, rectificando aquellos errores relacionados en el mismo.

INFORMES SECTORIALES

Se recogerán las determinaciones que procedan de los informes sectoriales solicitados».

SÉPTIMO.- El Ayuntamiento de Cieza, en sesión plenaria 22 de julio de 2008, acordó aprobar e incorporar al proyecto de revisión del PGMO la documentación en la que se concreta la subsanación de las deficiencias señaladas en el dictamen de la Comisión de Coordinación de 27 de noviembre de 2007. Dicho acuerdo y la documentación técnica correspondiente fueron remitidas a la Dirección General de Urbanismo mediante oficio de alcaldía de 23 de julio de 2008 (RE: 25/07/08).

Asimismo, mediante oficio de alcaldía de 8 de octubre de 2008, registrado de entrada ese mismo día, el Ayuntamiento remite informe aclaratorio sobre la justificación de los servicios existentes en el APE-11.

OCTAVO.- A la vista de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Cieza, de los informes sectoriales emitidos y del informe del Servicio de Urbanismo de 2 de octubre de 2008, el Subdirector General de Urbanismo y Ordenación del Territorio emitió informe, con fecha 10 de octubre de 2008, que, en lo que interesa, se transcribe a continuación:

«A la vista del informe del Servicio de Urbanismo y del análisis del Documento de Subsanación remitido, se significa lo siguiente:

SISTEMAS GENERALES.

Debe completarse la justificación de los cálculos de edificabilidad residencial para la norma zonal 4 en suelo urbano, y ajustar las superficies calificadas como sistema general de espacios libres computables como parques y jardines públicos, como las laderas del APE-2 y APR-8 y reajustes junto al FFCC en los APE-4, 5, 9 y 10, así como las superficies de hábitats de conservación in situ junto a la rambla del Judío, de forma que quede garantizado el cumplimiento del estándar legal.

Respecto al Sistema General de Espacios Libres correspondiente al APR-9 y APR-8, debe tenerse en cuenta que no se reducirá la superficie computada como parques y jardines, sin perjuicio de que pueda reajustarse en el planeamiento de desarrollo, excluyendo del cómputo aquellos elementos como acequias o cauces que no pueden calificarse como espacios libres. Se rectificaran en consecuencia las fichas correspondientes.

Debe garantizarse el acceso al Sistema General de Espacios Libres correspondiente al SUS-F. La superficie de sistemas generales de espacios libres EG-1-SUS y EG-S3.1 identificada como hábitats en el plano n.º 8 del último informe de la D. G. de Medio Natural no debe computar dentro del estándar de parques y jardines.

Debe justificarse la elección del sistema de expropiación para los sistemas generales diferidos según lo determinado por el art. 191.1.TRLSRM.

Debe especificarse la titularidad y régimen del sistema general de equipamiento incluido en el SUNS-5 de 18.100 m².

Deben calificarse como sistema general de infraestructuras aquellos elementos que tengan tal entidad, especialmente los emplazados fuera de los sectores de suelo urbanizable. Para resolver la depuración de los sectores de convenio debe quedar especificado en la ficha la necesidad

de reservar en el interior de los sectores superficie con este destino o realizar la correspondiente reserva desde el Plan General.

Se ha de definir la forma de obtención de los sistemas generales (art.102.4 TRLSRM) y, en el caso de actuar por expropiación, la valoración del coste ha de ser incluida en el Estudio Económico Financiero y en el Programa de Actuación de tal forma que quede garantizada su ejecución.

SUELO NO URBANIZABLE

Los Planes Especiales de protección actualmente vigentes no tendrán la consideración de planeamiento específico a los efectos de aplicación del régimen de usos del artículo 76 del TRLSRM, en coherencia con la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que recoge el PORN como instrumento específico de protección, sin perjuicio de que sus determinaciones sean consideradas para las autorizaciones contempladas en el art. 76.2.

Debe utilizarse un grafismo adecuado para los Montes de Utilidad Pública que permita una identificación inequívoca.

Los montes particulares consorciados deben incluirse en la subcategoría de suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento, Protección Forestal, en coherencia con el apartado 1.c de la DIA.

SUELO URBANIZABLE

En las previsiones del Plan de Abastecimiento de Agua Potable, deben incluirse las necesidades de todos los sectores del uso Industrial y Actividades Económicas, con arreglo a las previsiones del Convenio suscrito con el Ente Público del Agua de fecha 8/2/07y el informe complementario de 27/11/07, ajustando las demandas adicionales a la disponibilidad de recursos a partir del año 2010, lo que condicionará el planeamiento de desarrollo de estos sectores.

Debe quedar establecido con carácter normativo para los ámbitos SUS-4, 5, 10 y 11, y SUNS-4, 5, 6 y 8 en sus correspondientes fichas o condiciones, la obligación de vallado establecida en el Real Decreto 2.387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Urbanizable sectorizado

En relación con los sectores SUS-A-II y SUS-A-III, debe especificarse a cual de ellos pertenece la franja de superficie comprendida entre la futura autovía y la carretera actual, de forma que quede asegurada la continuidad de los sectores, salvo que se destine a sistemas Generales.

La delimitación del SUS-B en el cuarto norte debe ajustarse con exactitud a la zona de hábitats de interés comunitario a conservar.

Respecto a los sectores de convenio, debe clarificarse la diferencia entre la superficie del espacio 3-VG-SUS (que debe codificarse como VG-3-SUS) cuantificado en 107.655 m² según ficha de acción y en 97.655 m² según la suma de las superficies de sistemas generales adscritos reflejadas en las fichas de los sectores a los que se adscribe. En caso que su ejecución se prevea a cargo del suelo urbanizable sin sectorizar (SUNS-G), deberá establecerse como condición para su desarrollo y codificarse adecuadamente.

Respecto a los otros Sectores de suelo Urbanizable, debe aclararse la discrepancia entre la suma de los sistemas generales adscritos de todas sus fichas de sector (103.230 m²) con la suma de los sistemas generales adscritos que aparece en las fichas de acción (115.795 m²).

Las fichas de los sectores de suelo urbanizable deben especificar, mediante la codificación adecuada, el sistema general adscrito que les corresponde.

Urbanizable sin sectorizar

El Plan General debe determinar el aprovechamiento global de referencia para todos los ámbitos de suelo urbanizable sin sectorizar, incluido el especial, en función de los usos admisibles y dentro de las categorías establecidas en el TRLSRM, debiendo establecer un parámetro de aprovechamiento determinado o una horquilla concreta, dentro de los límites de la categoría, que permita cierta flexibilidad en el momento del desarrollo del planeamiento, pero siempre teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el art. 102.3 del TRLSRM para que el aprovechamiento resultante del sector no supere el tope de la categoría asignada.

Debe clarificarse la regulación de la compatibilidad de usos en los ámbitos SUNS 6 y SUNS 9, de forma que no se desvirtúe la predominancia del uso característico, estableciendo un porcentaje mínimo de aprovechamiento (o superficie) para los usos compatibles de forma que no se produzca déficit en la reserva de equipamientos locales para servicio a la población.

En los ámbitos de urbanizable no sectorizado donde queda incluido un sistema general de equipamiento existente, la superficie ocupada por éste no se tendrá en cuenta en el futuro desarrollo a efectos de atribución de aprovechamiento. Así debe establecerse para los ámbitos SUNS-5, SUNS-7 y SUNS-9.

Debe señalarse para el ámbito SUNS-G el carácter vinculante del trazado del vial “paralelo” a la C-3314, así como las condiciones aplicables al sistema general 3-VG, de forma similar a como se ha realizado para el resto de sectores de convenio. Se establecerá la necesidad de informe previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de la Dirección General competente, en relación con las bandas de amortiguación exigidas por la DIA y la delimitación de hábitats.

SUELO URBANO

Se ha remitido con fecha 8/10/08 informe aclaratorio de justificación de los servicios existentes en el área APE-11, en el que se acredita la suficiencia de las redes existentes para atender la previsión de viviendas, conforme a lo dispuesto en el art. 62.1.a. del TRLSRM

Debe justificarse expresamente, en atención a la viabilidad de cada una de las actuaciones, la necesidad de reducir la cesión de aprovechamiento hasta el 5% en las APE-14,15, 16 y 18 y APR-5, 8 y 9, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 TRLSRM.

Deben diferenciarse claramente los ámbitos de APR correspondientes a suelo urbano consolidado, en los que no procede la cesión de aprovechamiento, de los de suelo urbano no consolidado, en los que es preceptiva. Se señalará en las fichas correspondientes y en el apartado 3.3.1.3 de la memoria.

El APR-13, coincidente con el ámbito de la zona 1, debe identificarse también en los planos.

NORMATIVA

Art. 2.6.26. Construcciones por encima de la altura. Debe precisarse y completar el apartado h con la siguiente determinación: "La superficie correspondiente al ático se incluirá en el cómputo de edificabilidad, justificando numéricamente en el proyecto de edificación que su superficie construida se corresponde con la no materializada en plantas inferiores", suprimiendo por resultar confusa del apartado h) la frase "incluida en el cómputo de la edificabilidad".

Art. 3.1.14. y siguientes. La clasificación de usos en suelo no urbanizable debe adaptarse a lo dispuesto en el art. 77, de forma que todos los usos excepcionales de interés público quedan sometidos a autorización autonómica, mientras que el uso de vivienda ligada a la actividad productiva quedará excluida de dicha autorización, así como los usos y construcciones estrictamente necesarios para el normal funcionamiento de las actividades características del SNU y los usos provisionales, estos previo informe de la Dirección General competente en materia de Urbanismo.

Art. 3.1.15.J y K. El uso de vivienda solo se admitirá como ligado a la actividad productiva de la explotación propia del suelo no urbanizable, salvo uso complementario e inseparable del principal en los supuestos de autorizaciones de interés público.

Art. 3.1.18.C. Condiciones particulares, edificaciones vinculadas a la conservación del medio natural. Los usos relacionados en apartado h deberán ser autorizados como de interés público.

Arts. 3.2.7.Derechos y deberes de los propietarios. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado y 3.2.15 -Derechos y deberes de los propietarios (SUNS). Se han de establecer límites a la aplicación del régimen transitorio en base a la aplicación de indicadores objetivos.

Art. 3.2.18 y ss. Debe especificarse en la normativa del urbanizable sin sectorizar especial la obligación de cumplir el estándar de sistemas generales (espacios libres y equipamientos)

Fichas

Debe incorporarse en la ficha del SUS-11 la obligación del tratamiento superficial de los itinerarios ecoturísticos, en coherencia con el objetivo señalado en la memoria y las observaciones de la D. G. Infraestructuras de Turismo.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La programación del Plan de Abastecimiento de Agua debe incluirse dentro del Programa de Actuación e incluir los compromisos económicos adquiridos por parte del Ayuntamiento en la Evaluación Económica.

Los sectores de ocio-turismo tienen que aparecer en el Programa con independencia de que no comprometan ninguna actuación pública.

Debe quedar documentalmente acreditado el compromiso de ejecución de las obras correspondientes a la CARM en relación con las actuaciones VG-5.2, 1-VG y 2-VG.

En relación con los sistemas generales cuya gestión está previsto resolver a través de expropiación o a través de otros Organismos, se han de aportar datos sobre anualidades, partidas presupuestarias y compromisos que avalen la viabilidad de estas actuaciones.

CATÁLOGO

Debe completarse el Catálogo conforme al informe emitido por la D. G. Bellas Artes y Bienes Culturales, en relación con la fichas de la Presa del Molino del Río en Maripinar, justificando la inclusión del Paraje del Estrecho y las variaciones en el grado de protección de varios elementos.

Se corregirán los errores fotográficos en algunas de las fichas (Vereda del Puente, Casa de las Delicias, Casa de Rovira, de la Chinica del Argaz, varios panteones, paraje del Estrecho, etc.)

DOCUMENTACION

La documentación debe encontrarse visada por el Colegio Oficial correspondiente.

Se ha de identificar el tramo Este de la reserva viaria de la C-3314 desde la venta del Olivo, con la misma trama utilizada al Oeste.

Han de suprimirse las referencias realizadas a legislación derogada, como la LS/07, debiendo referirse a "legislación vigente".

Se deben calificar en plano con el código correspondiente las superficies tramadas, sobre todo aquellas de poca extensión, como la del SNUPH superficies en el SUNS-4 y 11, u otras en distintas categorías de suelo no urbanizable.

Los planos en formato digital (series 1, 2 y 3) continúan sin reflejar la delimitación de las zonas de afección del sistema general de comunicaciones, ocultos por otras capas.

Debe recogerse en los planos las líneas que delimitan las diferentes afecciones todos los tramos de la línea ferroviaria próximos a suelo urbano.

Debe clarificarse la delimitación en plano de las API-4 y API-5.

Se ha de especificar la calificación de la franja de terreno sobre el APR-6 - superficie exterior al APR-6, entre éste y las vías del ferrocarril.

Han de aportarse los planos debidamente diligenciados de aprobación definitiva del PERI-3 (API-1 y API-2), dado que el PGMO remite al mismo y éste no se localiza en los archivos de la Dirección General.

Se ha de aportar la definición del suelo urbanizable sin sectorizar especial a escala mínima 1/5.000 (art. 39.2 RPU).

Deben corregirse los errores señalados en el informe técnico del servicio, referidos a planos, normativa y fichas.

INFORMES SECTORIALES

En relación con el informe de 23/11/07 de la D. G. de Medio Natural se ha de incluir en el artículo 2.7.4. 1, "Normativa de aplicación" párrafo sexto, respecto a espacios con valores no incluidos en suelo protegido la siguiente determinación: "Se tendrá en cuenta especialmente en los siguientes ámbitos: SUNS-1, SUNS-2, SUNS-3,, EG-1, EG-S1, QG-3.2 (zona de Ascoy), EG-1-SUS, EG-S3.1 (espacio libre junto a la presa de la rambla del Judío)".

En relación con el informe de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, deberá completarse el diagnóstico de la red de energía eléctrica existente y una adecuada protección urbanística del área de la subestación y su zona de entrada/salida de líneas.

De acuerdo con el informe de 01/06/06 de la D. G. Infraestructuras de Turismo, se recomienda fijar una reserva mínima de aprovechamiento destinada a establecimientos hoteleros en las grandes urbanizaciones.

CONCLUSIÓN

Se consideran sustancialmente subsanadas las deficiencias señaladas en el informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial y derivadas de los distintos informes sectoriales emitidos, por lo que procede la APROBACIÓN DEFINITIVA del PGMO de CIEZA, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en este informe, careciendo de ejecutividad en aquellos sectores o zonas afectadas hasta tanto se subsanen por acuerdo del órgano competente municipal.

Deberá presentarse un Documento Refundido, ratificado por el órgano municipal competente, incorporando las rectificaciones que procedan, para su oportuna toma de conocimiento y publicación».

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 PGMO, 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), procede su aprobación definitiva, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente octavo, careciendo de ejecutividad en los sectores o zonas afectadas hasta tanto no se subsanen por acuerdo del órgano competente municipal.

En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho

Dispongo

PRIMERO.- OTORGAR LA APROBACIÓN DEFINITIVA al Plan General Municipal de Ordenación de Cieza, a reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el antecedente octavo, careciendo de ejecutividad en los sectores o zonas afectadas, hasta tanto no se subsanen por acuerdo del órgano competente municipal.

SEGUNDO.- Ordenar la publicación de la presente Orden y de las Normas Urbanísticas contenidas en dicho proyecto, debiendo tenerse en cuenta las deficiencias señaladas en el informe transcrito en el antecedente octavo, 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.

TERCERO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 150 TRLSRM, una vez subsanadas las deficiencias apuntadas en el antecedente octavo, 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 meses contados desde el día siguiente al de su publicación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer –previamente al contencioso-administrativo- RECURSO DE REPOSICIÓN ante este mismo órgano en el plazo de un mes, computado desde el del día siguiente al de su notificación (o publicación en su caso); no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

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

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.0. INTRODUCCIÓN

Artículo 1.0.1. Objeto de la normativa

Artículo 1.0.2. Contenido

Artículo 1.0.3. Terminología

Artículo 1.0.4. Abreviaturas utilizadas

CAPÍTULO 1.1. GENERALIDADES

Artículo 1.1.1. Fundamento del Plan General

Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación

Artículo 1.1.3. Vigencia del Plan General

Artículo 1.1.4. Criterios de revisión

Artículo 1.1.5. Efectos del Plan General

Artículo 1.1.6. Documentación del Plan General

Artículo 1.1.7. Criterios de interpretación

Artículo 1.1.8. Principios generales para el proceso de desarrollo urbano

Artículo 1.1.9. Determinaciones del Plan General

Artículo 1.1.10. Modificaciones del Plan General

CAPÍTULO 1.2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 1.2.1. Generalidades

Artículo 1.2.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General

Artículo 1.2.3. Edificaciones fuera de ordenación

Artículo 1.2.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación

Artículo 1.2.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

TÍTULO II. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.1. Contenido del derecho de propiedad

Artículo 2.1.2. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Artículo 2.1.3. Divisiones urbanísticas del suelo

CAPÍTULO 2.2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 2.2.1. Deberes de uso

Artículo 2.2.2. Deberes de conservación

Artículo 2.2.3. Estado ruinoso de las edificaciones

CAPÍTULO 2.3. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN PRIMERA. CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS

Artículo 2.3.1. Condiciones generales para su desarrollo

Artículo 2.3.2. Tipos de planes y proyectos

Artículo 2.3.3. Reglas generales

Artículo 2.3.4. Planes especiales

Artículo 2.3.5. Planes parciales

Artículo 2.3.6. Estudios de Detalle

Artículo 2.3.7. Normas Complementarias

Artículo 2.3.8. Cédula de urbanización

Artículo 2.3.9. Programas de Actuación

Artículo 2.3.10. Proyectos de reparcelación

Artículo 2.3.11. Proyectos de expropiación

Artículo 2.3.12. Proyectos de parcelación

Artículo 2.3.13. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias

Artículo 2.3.14. Proyectos y obras de edificación

Artículo 2.3.15. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas

Artículo 2.3.16. Proyectos de actividades

Artículo 2.3.17. Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.3.18. Intervención de los particulares en la gestión y desarrollo del Plan General

Artículo 2.3.19. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Artículo 2.3.20. Sistemas de actuación

Artículo 2.3.21. Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos

CAPÍTULO 2.4. NORMAS DE TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

Artículo 2.4.1. Tramitación del planeamiento y los proyectos

Artículo 2.4.2. Actividades reguladas

Artículo 2.4.3. Requisitos de la documentación técnica

Artículo 2.4.4. Información Urbanística. Cédula urbanística

Artículo 2.4.5. Alineaciones y rasantes

Artículo 2.4.6. Autorizaciones y ordenes de ejecución

Artículo 2.4.7. Licencias Urbanísticas

CAPÍTULO 2.5. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. URBANIZACIÓN BÁSICA

Artículo 2.5.1. Vinculación

Artículo 2.5.2. Sistema viario

Artículo 2.5.3. Abastecimiento de agua

Artículo 2.5.4. Red de saneamiento

Artículo 2.5.5. Red de suministro de energía eléctrica

Artículo 2.5.6. Alumbrado público

Artículo 2.5.7. Red de telefonía

Artículo 2.5.8. Otras instalaciones

Artículo 2.5.9. Tratamiento de los espacios libres

SECCIÓN SEGUNDA. USO DE ENERGÍAS RENOVABLES

Artículo 2.5.10. Incentivos y medidas de fomento

Artículo 2.5.11. Actividades fomentadas

Artículo 2.5.12. Contenido complementario del proyecto

CAPÍTULO 2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. GENERALIDADES

Artículo 2.6.1. Definición

Artículo 2.6.2. Clases de condiciones

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 2.6.3. Definición y aplicación

Artículo 2.6.4. Alineación

Artículo 2.6.5. Lindero

Artículo 2.6.6. Parcela. Clases

Artículo 2.6.7. Solar. Clases

Artículo 2.6.8. Vallado de solares y terrenos

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.6.9. Definición y aplicación

Artículo 2.6.10. Área de movimiento de la edificación

Artículo 2.6.11. Cerramiento de parcela

Artículo 2.6.12. Cotas de referencia

Artículo 2.6.13. Espacio libre de parcela

Artículo 2.6.14. Fachada o línea de edificación

Artículo 2.6.15. Fondo edificable

Artículo 2.6.16. Ocupación

Artículo 2.6.17. Rasantes

Artículo 2.6.18. Retranqueos

Artículo 2.6.19. Separación entre edificios

Artículo 2.6.20. Superficie ocupada

Artículo 2.6.21. Adosamiento a linderos

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.6.22. Definición y aplicación

Artículo 2.6.23. Tipologías Edificatorias

Artículo 2.6.24. Altura

Artículo 2.6.25. Altura de los locales

Artículo 2.6.26. Construcciones por encima de la altura

Artículo 2.6.27. Edificabilidad o superficie edificable

Artículo 2.6.28. Superficie construida y superficie útil

Artículo 2.6.29. Planta

Artículo 2.6.30. Patio

Artículo 2.6.31. Entrantes y salientes

Artículo 2.6.32. Vuelos y cuerpos volados

Artículo 2.6.33. Cornisa y alero

Artículo 2.6.34. Cerramiento de los vuelos

Artículo 2.6.35. Pasajes comerciales

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 2.6.36. Definición y aplicación

Artículo 2.6.37. Dimensiones de los patios

Artículo 2.6.38. Acceso a los patios

Artículo 2.6.39. Acceso a la cubierta

Artículo 2.6.40. Recintos de la edificación

Artículo 2.6.41. Ventilación

Artículo 2.6.42. Iluminación

Artículo 2.6.43. Condiciones en locales de uso residencial

Artículo 2.6.44. Condiciones en locales de uso no residencial

Artículo 2.6.45. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO EN LOS EDIFICIOS

Artículo 2.6.46. Definición y aplicación

Artículo 2.6.47. Servicio de abastecimiento de agua

Artículo 2.6.48. Servicio de saneamiento

Artículo 2.6.49. Servicio de energía eléctrica

Artículo 2.6.50. Servicio de agua caliente sanitaria

Artículo 2.6.51. Servicio calefacción y climatización

Artículo 2.6.52. Servicio de gas

Artículo 2.6.53. Servicios de comunicación

Artículo 2.6.54. Servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos

Artículo 2.6.55. Servicio de evacuación de humos, gases y polvos

Artículo 2.6.56. Servicio de aparatos elevadores

Artículo 2.6.57. Servicio de aparcamiento

Artículo 2.6.58. Servicios higiénicos

SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD

Artículo 2.6.59. Definición y aplicación

Artículo 2.6.60. Supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 2.6.61. Accesos a las edificaciones

Artículo 2.6.62. Puertas de acceso

Artículo 2.6.63. Espacios de circulación interior

Artículo 2.6.64. Escaleras

Artículo 2.6.65. Señalización en los edificios

Artículo 2.6.66. Seguridad contra incendios

Artículo 2.6.67. Seguridad contra descargas atmosféricas

Artículo 2.6.68. Seguridad contra el sismo

Artículo 2.6.69. Seguridad contra caídas

Artículo 2.6.70. Seguridad en las obras

SECCIÓN OCTAVA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 2.6.71. Definición y aplicación

Artículo 2.6.72. Normas generales

Artículo 2.6.73. Cerramientos

Artículo 2.6.74. Ornato y conservación

Artículo 2.6.75. Fachadas

Artículo 2.6.76. Alteraciones en fachadas

Artículo 2.6.77. Instalaciones en la fachada

Artículo 2.6.78. Paramentos al descubierto

Artículo 2.6.79. Soportales

Artículo 2.6.80. Portadas, escaparates, vitrinas y rejas

Artículo 2.6.81. Marquesinas

Artículo 2.6.82. Muestras

Artículo 2.6.83. Banderines

Artículo 2.6.84. Toldos

Artículo 2.6.85. Faroles

Artículo 2.6.86. Carteles publicitarios

Artículo 2.6.87. Tratamiento de los espacios libres de parcela

Artículo 2.6.88. Servidumbres urbanas

CAPÍTULO 2.7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

SECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Artículo 2.7.1. Objeto

Artículo 2.7.2. Clasificación e instrumentos de protección

SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES

Artículo 2.7.3. Descripción y ámbito

Artículo 2.7.4. Normativa de aplicación

SECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA, ETNOGRÁFICA Y PALEONTOLÓGICA

Artículo 2.7.5. Descripción y ámbito

Artículo 2.7.6. Listado de elementos

Artículo 2.7.7. Normas generales

Artículo 2.7.8. Régimen de aplicación

Artículo 2.7.9. Ámbito urbano y urbanizable. Definición de zonas de interés arqueológico y grados de protección.

Artículo 2.7.10. Ámbito no urbanizable. Definición de zonas de interés arqueológico y grados de protección.

Artículo 2.7.11. Aparición de restos fuera de las áreas de protección.

Artículo 2.7.12. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles.

SECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y ELEMENTOS SINGULARES

Artículo 2.7.13. Identificación

Artículo 2.7.14. Instrumentos de protección

Artículo 2.7.15. Régimen de aplicación

Artículo 2.7.16. Grados de protección

Artículo 2.7.17. Normas generales de protección

Artículo 2.7.18. Condiciones particulares según el grado de protección

Artículo 2.7.19. Consideraciones adicionales

Artículo 2.7.20. Declaración de ruina y demolición

Artículo 2.7.21. Catálogo de bienes inmuebles y elementos protegidos

SECCIÓN QUINTA. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 2.7.22. Objeto

Artículo 2.7.23. Ámbito normativo

Artículo 2.7.24. Compatibilidad de actividades

Artículo 2.7.25. Transmisión de ruidos y vibraciones

Artículo 2.7.26. Prescripciones acústicas para nuevos desarrollos

Artículo 2.7.27. Residuos gaseosos y humos

Artículo 2.7.28. Prescripciones para focos de origen industrial

Artículo 2.7.29. Residuos sólidos y vertidos

Artículo 2.7.30. Preservación de los recursos hidráulicos frente a los vertidos

Artículo 2.7.31. Conservación de las zonas verdes y el arbolado

Artículo 2.7.32. Fomento y ahorro de la energía

CAPÍTULO 2.8. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2.8.1. Definición y objeto

Artículo 2.8.2. Aplicación

Artículo 2.8.3. Clasificación de los usos por su destino

Artículo 2.8.4. Relaciones entre los usos

Artículo 2.8.5. Condiciones Generales de los usos

SECCIÓN SEGUNDA. USO RESIDENCIAL

Artículo 2.8.6. Definición

Artículo 2.8.7. Clasificación, categorías y situaciones

Artículo 2.8.8. Régimen de aplicación

Artículo 2.8.9. Clase vivienda

Artículo 2.8.10. Clase residencia comunitaria

Artículo 2.8.11. Régimen especial de vivienda unifamiliar

SECCIÓN TERCERA. USO INDUSTRIAL

Artículo 2.8.12. Definición

Artículo 2.8.13. Clasificación, categorías y situaciones

Artículo 2.8.14. Régimen de aplicación

Artículo 2.8.15. Clase industria

Artículo 2.8.16. Clase almacenaje

Artículo 2.8.17. Clase servicios empresariales

SECCIÓN CUARTA. USO TERCIARIO

Artículo 2.8.18. Definición

Artículo 2.8.19. Clasificación, categorías y situaciones

Artículo 2.8.20. Régimen de aplicación

Artículo 2.8.21. Clase hospedaje

Artículo 2.8.22. Clase comercial

Artículo 2.8.23. Clase oficinas

Artículo 2.8.24. Clase recreativo

SECCIÓN QUINTA. USO DOTACIONAL

Artículo 2.8.25. Definición

Artículo 2.8.26. Clasificación, categorías y situaciones

Artículo 2.8.27. Flexibilidad de la calificación

Artículo 2.8.28. Carácter de las dotaciones

Artículo 2.8.29. Regulación

SECCIÓN SEXTA. CLASE EQUIPAMIENTO (EQ)

Artículo 2.8.30. Administrativo

Artículo 2.8.31. Bienestar social

Artículo 2.8.32. Cultural

Artículo 2.8.33. Educativo

Artículo 2.8.34. Ocio y espectáculos

Artículo 2.8.35. Religioso

Artículo 2.8.36. Sanitario

Artículo 2.8.37. Multifuncional

Artículo 2.8.38. Deportivo (DP)

SECCIÓN SÉPTIMA. CLASE SERVICIOS URBANOS (SU)

Artículo 2.8.39. Mantenimiento y limpieza

Artículo 2.8.40. Seguridad ciudadana

Artículo 2.8.41. Defensa y justicia

Artículo 2.8.42. Mercados de abastos

Artículo 2.8.43. Recintos feriales

Artículo 2.8.44. Servicios funerarios

SECCIÓN OCTAVA. CLASE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (ZV)

Artículo 2.8.45. Parques urbanos y metropolitanos

Artículo 2.8.46. Jardines y áreas ajardinadas

SECCIÓN NOVENA. USO TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo 2.8.47. Definición, clasificación y situaciones

Artículo 2.8.48. Red viaria

Artículo 2.8.49. Red ferroviaria

Artículo 2.8.50. Aparcamientos públicos y privados

Artículo 2.8.51. Suministro de combustible

Artículo 2.8.52. Centros básicos de transporte

SECCIÓN DÉCIMA. USO INFRAESTRUCTURAS (I)

Artículo 2.8.53. Definición, clasificación y situaciones

Artículo 2.8.54. Condiciones comunes a todas las clases

Artículo 2.8.55. Abastecimiento de agua

Artículo 2.8.56. Saneamiento y depuración

Artículo 2.8.57. Energía eléctrica

Artículo 2.8.58. Gas

Artículo 2.8.59. Telefonía y cable

Artículo 2.8.60. Residuos sólidos urbanos

TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES SEGÚN LA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 3.1. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 3.1.1. Definición y delimitación

Artículo 3.1.2. Categorías y tipos

Artículo 3.1.3. Superposición de protecciones

Artículo 3.1.4. Carácter de las limitaciones

Artículo 3.1.5. Concurrencia

Artículo 3.1.6. Criterios de utilización

Artículo 3.1.7. Actos sujetos a licencia

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE DESARROLLO

Artículo 3.1.8. Instrumentos de planeamiento

Artículo 3.1.9. Instrumentos de ordenación del territorio

Artículo 3.1.10. Planes Especiales

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTUACIONES

Artículo 3.1.11. Carácter de las actuaciones

Artículo 3.1.12. Parcelaciones

Artículo 3.1.13. Núcleo de población

SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 3.1.14. Clasificación

Artículo 3.1.15. Regulación particularizada de los usos

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.1.16. Condiciones comunes de la edificación

Artículo 3.1.17. Obras y actuaciones

Artículo 3.1.18. Condiciones particulares

SECCIÓN SEXTA. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE POR CATEGORÍAS Y TIPOS

Artículo 3.1.19. Suelo no urbanizable de protección específica hidrológica - SNUPH

Artículo 3.1.20. Suelo no urbanizable de protección específica del viario

Artículo 3.1.21. Suelo no urbanizable de protección específica del ferrocarril

Artículo 3.1.22. Suelo no urbanizable de protección específica de infraestructuras

Artículo 3.1.23. Suelo no urbanizable de protección específica arqueológica

Artículo 3.1.24. Suelo no urbanizable de protección específica de LICs y ZEPAs

Artículo 3.1.25. Suelo no urbanizable de protección específica de Montes de Utilidad Pública

Artículo 3.1.26. Suelo no urbanizable de protección por planeamiento: forestal-SNUPF

Artículo 3.1.27. Suelo no urbanizable de protección por planeamiento: natural - SNUPN

Artículo 3.1.28. Suelo no urbanizable de protección por planeamiento: agrícola-SNUPA

Artículo 3.1.29. Suelo no urbanizable inadecuado - SNUI

CAPÍTULO 3.2. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Artículo 3.2.1. Definición

Artículo 3.2.2. Delimitación

SECCIÓN SEGUNDA. AFECCIONES DE CARÁCTER SUPRAMUNICIPAL.

Artículo 3.2.3. Instrumentos de Ordenación del Territorio

Artículo 3.2.4. Delimitación del Dominio Público

SECCIÓN TERCERA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

Artículo 3.2.5. Definición

Artículo 3.2.6. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado

Artículo 3.2.7. Derechos y deberes de los propietarios. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado

Artículo 3.2.8. Régimen urbanístico la propiedad

Artículo 3.2.9. Ejercicio del derecho a edificar, y a la edificación

Artículo 3.2.10. Uso con aprovechamiento lucrativo

Artículo 3.2.11. Condiciones particulares de los sectores. Fichero

Artículo 3.2.12. Aprovechamiento de referencia y patrimonializable

SECCIÓN CUARTA. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)

Artículo 3.2.13. Definición

Artículo 3.2.14. Alcance de la clasificación

Artículo 3.2.15. Derechos y obligaciones de los propietarios

Artículo 3.2.16. Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado

Artículo 3.2.17. Parámetros del Suelo urbanizable no sectorizado

SECCIÓN QUINTA. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESPECIAL (SUNS-E)

Artículo 3.2.18. Definición

Artículo 3.2.19. Alcance de la clasificación

Artículo 3.2.20. Derechos y obligaciones de los propietarios

Artículo 3.2.21. Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado especial

Artículo 3.2.22. Parámetros del suelo urbanizable no sectorizado especial

SECCIÓN SEXTA. SUELO URBANIZABLE, CON CONVENIOS.

Artículo 3.2.23. Definición

Artículo 3.2.24. Condiciones generales de desarrollo

Artículo 3.2.25. Condiciones particulares

Artículo 3.2.26. Parámetros para su desarrollo

CAPÍTULO 3.3. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.3.1. Definición

Artículo 3.3.2. Delimitación y ámbito de aplicación

Artículo 3.3.3. Carácter de las normas

Artículo 3.3.4. Alteración de las condiciones particulares

Artículo 3.3.5. Parcela mínima edificable

Artículo 3.3.6. Indivisibilidad de las parcelas

SECCIÓN SEGUNDA. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Artículo 3.3.7. Definición y ámbito

Artículo 3.3.8. Régimen urbanístico y desarrollo de las API

SECCIÓN TERCERA. ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

Artículo 3.3.9. Definición y ámbito

Artículo 3.3.10. Régimen urbanístico y desarrollo de las APE/UA

SECCIÓN CUARTA. ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Artículo 3.3.11. Definición y ámbito

Artículo 3.3.12. Régimen urbanístico y desarrollo de las APR/PE

SECCIÓN QUINTA. NORMAS ZONALES

Artículo 3.3.13. Definición y ámbito

Artículo 3.3.14. Aplicación y desarrollo

Artículo 3.3.15. Cesión de viales

Artículo 3.3.16. Normalización de fincas

Artículo 3.3.17. Actuaciones conjuntas

Artículo 3.3.18. Condiciones particulares de cada norma zonal

NORMA ZONAL 1. CASCO ANTIGUO

NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS

NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

NORMA ZONAL 5. INDUSTRIA

NORMA ZONAL 6. ACTIVIDADES TERCIARIAS

CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.4.1. Los sistemas generales a efectos de su valoración y obtención

Artículo 3.4.2 Ejecución de los sistemas generales

Artículo 3.4.3. Condiciones, plazos y prioridades

Artículo 3.4.4. Ejecución material

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES

Artículo 3.4.5. Definición de sistemas locales.

Artículo 3.4.6. Modos de obtención de los sistemas locales en suelo urbano

Artículo 3.4.7. Modos de obtención de los sistemas locales en suelo urbanizable

TÍTULO IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Única.

FICHAS

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.0. INTRODUCCIÓN

Artículo 1.0.1. Objeto de la normativa

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el de establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Cieza.

Artículo 1.0.2. Contenido

Las Normas Urbanísticas se organizan en tres Títulos de la siguiente manera:

* El Título I contiene las Disposiciones Generales de la organización y estructura del documento. Se desarrolla en los dos capítulos siguientes:

Capítulo 1.1. “Generalidades”, que contiene las normas relativas a naturaleza, ámbito, vigencia, efectos, contenido documental, criterios de revisión e interpretación, vinculación y principios generales para el proceso de desarrollo urbano.

Capítulo 1.2. “Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes”, que diferencia las edificaciones acordes con el planeamiento de las edificaciones fuera de ordenación, así como las construcciones e instalaciones de carácter provisional.

* El Título II contiene las Normas de Carácter General derivadas de los preceptos legales y reglamentos de aplicación. Se desarrolla en ocho capítulos de la siguiente manera:

Capítulo 2.1. “Régimen urbanístico del suelo”, que recoge el contenido del derecho de propiedad con la regulación de derechos y cargas que ésta implica y las divisiones urbanísticas del suelo.

Capítulo 2.2. “Deberes de uso, conservación y rehabilitación”, desarrollando dichos deberes que conlleva la propiedad.

Capítulo 2.3. “Normas para el desarrollo del Plan General”, definidas en el contenido y desarrollo de planes y proyectos que habrán de redactarse para desarrollar de manera pormenorizada el Plan General y legitimar su posterior ejecución, y las condiciones para la actuación urbanística.

Capítulo 2.4. “Normas de tramitación y procedimiento”, establece las condiciones de la tramitación del planeamiento necesario para llevar a cabo el desarrollo del Plan General, así como la instrumentalización de la información urbanística.

Capítulo 2.5. “Normas generales de urbanización”, que establece las condiciones que regulan la ejecución de las urbanizaciones contempladas en el Plan General.

Capítulo 2.6. “Normas generales de edificación”, que regula las condiciones de la parcela, volumen y forma de la edificación, condiciones higiénicas, estéticas, de acceso y seguridad de las edificaciones y establece las dotaciones de servicio mínimas que deben instalarse.

Capítulo 2.7. “Normas generales de protección”, que atienden a la protección que el patrimonio demanda, ya sean los espacios naturales, yacimientos arqueológicos, elementos y edificios o el medio ambiente urbano.

Capítulo 2.8. “Normas generales de los usos”, que establece las normas que regulan los usos del suelo y la edificación contemplados en el Plan General.

* El Título III desarrolla, en tres capítulos, las Normas particulares aplicables a cada una de las clases de suelo establecidas por el Plan, de la forma que se indica a continuación:

Capítulo 3.1. “Normas particulares del suelo no urbanizable”, que contiene las condiciones particulares por las que ha de regirse esta clase de suelo, estableciendo las distintas categorías de protección.

Capítulo 3.2. “Normas particulares del suelo urbanizable”, que contiene las condiciones particulares por las que se han de regir los suelos urbanizables en régimen transitorio y los nuevos suelos que el Plan General clasifica como urbanizables.

Capítulo 3.3. “Normas particulares del suelo urbano”, que desarrolla las condiciones de los distintos ámbitos del suelo urbano pendiente de planeamiento y/o gestión y la normativa de aplicación al resto del suelo urbano en función de la norma zonal de aplicación.

Artículo 1.0.3. Terminología

A los efectos del presente Plan General y de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, cuantas veces se

empleen los términos urbanísticos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativamente se expresa en las presentes Normas Urbanísticas, y que se desarrollan más detalladamente en cada Capítulo correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes y Proyectos que se redacten en desarrollo del Plan General pueden, si fuera necesario, por insuficiencia de este glosario terminológico, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición referida a los términos y su significado aquí enunciados.

* ALERO

Aleros son las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

* ALINEACIÓN

Línea límite del plano que separa los suelos edificables de los suelos no edificables de dominio público. Se distinguen los siguientes tipos:

- Alineación Actual. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.

- Alineación Oficial. Son las alineaciones que se determinan o definen en el Planeamiento. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

- Alineación Exterior. Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con vías, calles, plazas, zonas verdes y espacios libres públicos exteriores.

- Alineación Interior. Son las alineaciones que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio libre interior de la manzana, bien sea de carácter público o privado.

* ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado.

* ALTURA DE PLANTAS O PISOS

Es la distancia vertical entre dos niveles consecutivos o plantas de edificación. Se distinguen dos tipos:

- Altura de piso. Es la distancia, en vertical, entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

- Altura libre de piso. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo, o del falso techo, de una misma planta.

* APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Es la capacidad edificatoria de una parcela, solar, zona o área de suelo. Se distinguen las siguientes:

- Aprovechamiento. Es el real, que se deriva de la aplicación directa e inmediata de la ordenación urbanística. Es decir, es la superficie edificable en un terreno que resulta de la aplicación de las determinaciones que sobre intensidad de uso y tipología establece el Plan General para ese terreno.

- Aprovechamiento Lucrativo. Es aquél que la ley reconoce al propietario de un terreno en función del derecho de propiedad que ostenta, con independencia del aprovechamiento real que el Plan General establece para dicho terreno.

- Aprovechamiento de Referencia. Es el que establece el planeamiento para los ámbitos de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, aplicable a la totalidad de los terrenos incluyendo los sistemas generales incluidos o adscritos.

* ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de ocupación.

* ÁTICO

Cuerpo de edificación que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio.

Cuando dicho espacio queda comprendido entre la cara superior del forjado y los faldones inclinados de la cubierta, se denomina bajo cubierta o buhardilla.

* AZOTEA

Cubierta plana transitable.

* BALCÓN

Saliente abierto, correspondiente a un único hueco de fachada, no superior a cuarenta (40) centímetros y con cierre de cerrajería en todo su perímetro cuya altura media no sea superior a ciento diez (110) centímetros.

* BANDERÍN

Anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura tal que permita el paso peatonal o rodado bajo él.

* BLOQUE ABIERTO

Tipología urbana en la que la edificación se dispone en bloques aislados entre sí separados por espacios libres.

* CERRAMIENTO DE PARCELA

Es el elemento constructivo que situado sobre los linderos de una parcela, la delimita físicamente.

* CHIMENEA DE VENTILACIÓN

Espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que emergen en cubierta.

* CONVENIO

Acuerdo de la Administración con personas públicas o privadas, para la colaboración en el desarrollo de la actividad urbanística.

* CORNISA

Cornisas son los salientes generalmente ornamentales con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

* CUERPO VOLADO CERRADO

Cuerpo volado cerrado es el saliente de la línea de fachada del edificio, habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

* DENSIDAD

Número indicativo, de viviendas expresadas por unidad de superficie del suelo en que se sitúan.

* EDIFICABILIDAD

Es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie o volumen total edificable y la superficie de suelo de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- Edificabilidad bruta: que expresa la relación entre la superficie o volumen total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

- Edificabilidad neta: que expresa la relación entre la superficie o volumen total edificable y la superficie de la parcela neta, una vez deducidos los suelos de cesión.

* EDIFICIO EXCLUSIVO

Aquél en el que en todos sus locales se desarrollan actividades contempladas dentro del mismo uso.

* EDIFICIO EXENTO

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

* ENTRANTE

Entrantes son los espacios no cerrados que se sitúan en el interior de la línea de fachada del edificio.

* ENTREPLANTA

Planta cuyo forjado se sitúa entre los planos de pavimento y de techo de otra planta a la que está adscrita, con una superficie inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta a la que sirve.

* ESCAPARATE

Huecos acristalados de las fachadas de comercios dispuestos para exhibir mercancías.

* FACHADA O LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Proyección en planta de la superficie que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio salvo los vuelos autorizados.

* FINCA FUERA DE ALINEACIÓN

Son aquéllas en las que la Alineación Oficial no coincide con la Alineación Actual.

* FONDO EDIFICABLE

Es la distancia máxima, definida cuantitativamente, o también gráficamente, y referida a la alineación exterior a la que podrá situarse la fachada interior de la edificación.

* LINDERO

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

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

* LUZ RECTA

La distancia comprendida entre un hueco y el exterior del paramento frontero o límite de la parcela en su caso, medida en la perpendicular al hueco en toda su extensión.

* MANZANA

Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.

* MANZANA CERRADA

Tipología urbana en la que la edificación ocupa totalmente el frente de las alineaciones de las calles que la delimitan. Puede ser:

- Manzana Cerrada Completa o Compacta, en la que la edificación ocupa la totalidad de su superficie de suelo exceptuando o no los patios de parcela, o

- Manzana Cerrada con Patio de Manzana, en que la edificación ocupa solamente el fondo edificable definido entre las alineaciones exteriores e interiores.

* MEDIANERÍA

Es el elemento constructivo de una edificación que es común o que la separa de la edificación existente o posible de la parcela colindante.

* MARQUESINA

Vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante de la acera que permita la circulación peatonal o rodada bajo ella.

* MIRADOR

Mirador es el cuerpo volado en el que sus paredes de cerramiento son totalmente acristaladas.

* MUESTRA

Rótulos en madera, metal u otro material que, paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar los productos que se venden en los comercios.

* OCUPACIÓN

Es la relación expresada en porcentaje entre la superficie ocupada por la edificación sobre y/o bajo rasante, y la de la parcela.

* PARCELA

Porción de terreno, unitario bajo una misma propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento. Se distinguen:

- Parcela neta. Parte de terreno, apto o no para la edificación según la ordenanza que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios que se destinen a dominio público.

- Parcela mínima. Superficie mínima de suelo bajo una sola propiedad registral, admisible en los procesos de parcelación, agregación y reparcelación.

- Parcela mínima edificable. Superficie mínima de suelo, admisible en el proceso de edificación.

- Parcela edificable. Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

* PASAJES

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales o portales y conexión peatonal entre espacios de uso público.

* PATIO

Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de la edificación. Se distinguen:

- Patio inglés. Patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

- Patio mancomunado. Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado mutua y fehacientemente respecto a servidumbre de luces, vistas y demás cargas y beneficios.

- Patio de manzana. Es el espacio interior de una manzana, edificable o no en planta baja, definido por las alineaciones oficiales interiores.

- Patio de parcela. Patios situados en los espacios edificables de parcela, se dividen en dos grupos:

- Patios Cerrados. Aquellos que están cerrados por todos sus lados.

- Patios Abiertos. Aquellos que están abiertos en uno o más de sus lados.

* PIEZA HABITABLE

Aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales vestíbulos, pasillos, retretes, cuartos de baño, vestidores, despensas, trasteros, almacenes, etc.

* PLANTA BAJA

Se considera planta baja aquélla cuya cara superior del suelo se encuentra entre más/menos un (1) metro respecto a la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan sin que dicho escalonamiento pueda traducirse en exceso de altura.

* PLANTA DE PISO

Todas aquéllas que están por encima de la planta baja, a excepción del ático.

* PORTAL

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

* RASANTES ACTUALES

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles existentes o del terreno natural.

* RASANTES OFICIALES

Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en el Plan o Proyecto de Urbanización.

* RETRANQUEOS

Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación y entre la edificación y los linderos de las parcelas colindantes.

* SALIENTE

Salientes son los cuerpos o espacios cerrados que se sitúan al exterior de la línea de fachada.

* SECTOR

Superficie que se configura como ámbito territorial de la unidad de redacción y tramitación de Planes Parciales que desarrollen el Plan General en suelo urbanizable.

* SEMISÓTANO

Se entiende por semisótano todo local cuyo pavimento esté en algún punto por debajo de la rasante de la acera o terreno circundante más de un (1) metro, la cara inferior de su techo por encima de ella y la cara superior del forjado de techo se encuentre a menos de cien (100) centímetros por encima de la rasante.

* SISTEMAS GENERALES

Conjunto de suelos reservados para comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras de servicios de urbanización, estructurados para atender, como mínimo, las necesidades del conjunto de la población de la ciudad.

* SISTEMAS LOCALES

Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, al margen de los sistemas generales, deberá contener cada uno de los sectores de los suelos urbano y urbanizable, y cuya organización espacial o bien se regula en el suelo urbano del propio Plan General o se regulará en el planeamiento de rango jerárquico inferior que se redacte para desarrollo y pormenorización de las previsiones del Plan General en el suelo urbanizable.

* SOLAR

Superficie de suelo urbano apta para ser edificada por estar pavimentadas las vías a que de frente, tener encintadas las aceras, y disponer de los servicios suficientes de suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, y tener señaladas alineaciones y rasantes.

* SOLAR EDIFICABLE

El solar tendrá la consideración de edificable cuando su superficie sea igual o superior a la definida para la parcela mínima edificable en la ordenanza correspondiente.

* SÓLIDO CAPAZ

Volumen definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación, excepto los salientes autorizados.

* SOPORTAL

Espacio cubierto que queda a lo largo de una fachada o de todos o alguno de los lados de una plaza, que se forma sosteniendo la parte delantera de los edificios con pilares o columnas.

* SÓTANO

Se entiende por sótano aquel local en que la cara superior de su forjado de techo esté en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terrenos en contacto con la edificación.

* SUPERFICIE EDIFICADA

- Por planta. Es la superficie comprendida dentro de la línea exterior de los muros de cerramiento. Los salientes, vuelos, patios, etc. se atendrán a lo regulado en las Normas Generales de la Edificación, Normas Generales de los Usos, así como las Normas Zonales.

- Total. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

* SUPERFICIE OCUPADA

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, del perímetro exterior de la edificación habitable, incluso vuelos y sótanos.

* TERRAZA

Terraza es el espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y que supere las dimensiones establecidas para balcón.

* TORREÓN

Cuerpo de edificación situado por encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio, que coincide con el ático en caso de que éste exista, y que esta delimitada como mínimo por dos fachadas, que en tipología de edificación aislada o edificación agrupada, en hilera o pareada, podrán situarse libremente y que en tipología edificatoria en manzana cerrada o entre medianerías, se situará con al menos una fachada coincidente con la fachada exterior del edificio recayendo a la vía pública o espacio libre público.

* UNIDAD DE ACTUACIÓN

Ámbito territorial, que puede estar delimitado en el Plan General, para el cumplimiento conjunto por todos los propietarios de suelo comprendidos en ella, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

* USO

Se denomina uso a una actividad genérica cuyas características intrínsecas, constructivas y exigencias urbanísticas permiten su trato como tipo diferenciable de otras a efectos de su regulación normativa. Atendiendo al régimen de interrelación se distinguen:

- Uso característico o global. Es el que se considera más apropiado en las zonas que se señalan en las Ordenanzas o Sectores, en correspondencia con su calificación por los instrumentos de Ordenación.

- Uso compatible. Son aquellos que se consideran secundarios en las zonas que señalan las Ordenanzas, y que pueden aportar diversidad funcional a los ámbitos de ordenación o completar al uso característico.

- Uso prohibido o incompatible. Son aquellos que no se admiten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las Ordenanzas en correspondencia con la calificación del ámbito de ordenación.

* VIVIENDA COLECTIVA

Tipología de edificación en la que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso desde el exterior y en su caso las comunicaciones horizontales y verticales.

* VIVIENDA EXTERIOR

Aquélla que tiene al menos uno de sus huecos sobre calle, plaza, o alternativamente sobre espacio libre de uso público o privado.

* VIVIENDA UNIFAMILIAR

Tipología de edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela diferenciada, bien sea en una única unidad registral o constituya un espacio privativo agrupado con los de otras viviendas con las que constituye una unidad registral.

* VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN HILERA O FILA

Son aquéllas que aun ocupando parcelas independientes se adosan por dos o uno de sus linderos laterales a las viviendas colindantes, formando desarrollos lineales de más de dos viviendas.

* VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes. Sólo existe una vivienda por cada parcela o subdivisión interior en los supuestos que expresamente se determinen.

* VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS

Son aquéllas que aun ocupando parcelas independientes se adosan por uno de sus linderos a la vivienda colindante.

* VOLUMEN EDIFICADO POR PLANTA

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de piso correspondiente.

* VOLUMEN TOTAL EDIFICADO

Es la suma de los volúmenes edificados por planta.

* ZONA

Superficie de uso urbanístico característico homogéneo, en la que se aplica una ordenanza particular, para la ordenación y uso del suelo.

Artículo 1.0.4. Abreviaturas utilizadas

Teniendo en cuenta que estas Normas tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio vigente que se cita a continuación, se acompaña su relación con las siglas que en el presente texto se utilizarán en lo sucesivo.

* Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia LS/01

o también Ley del Suelo de 2001

* Ley 2/2002, de 10 de mayo, de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia LM²/02

* Ley 2/2004, de 24 de mayo, de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia LM02/04

* 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 TRLSRM01/05

o también Decreto Legislativo 1/2005

* Resolución de 21 de junio de 2008 de la Dirección General de Urbanismo por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007 ITULS08/07

* Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo LS08/07

* Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo RDL02/2008

* Real Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio RDL4/2000

* Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medios urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes L4/2003

* Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1346/1976 de 9 de abril) TRLS/76

o también Ley del Suelo de 1976

* Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1/1992 de 26 de junio) TRLS/92

o también Ley del Suelo de 1992

* Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio

(Región de Murcia) LOPT4/92

Asimismo, se utilizarán las siguientes abreviaturas para diversos conceptos o figuras de ordenación urbanística:

* Proyecto de Urbanización PU

* Suelo Urbano SU

* Suelo Urbanizable SUBLE

* Suelo Urbanizable Sectorizado SUS

* Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS

* Suelo Urbanizable No Sectorizado Especial SUNS-E

* Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio SURT

* Suelo No Urbanizable SNU

* Área de Planeamiento Incorporado API

* Área de Planeamiento Remitido APR

* Áreas de Planeamiento Específico APE

* Unidad de Actuación UA

* Plan Especial PE

* Plan Especial de Infraestructuras PEI

* Plan Especial de Reforma Interior PERI

CAPÍTULO 1.1. GENERALIDADES

Artículo 1.1.1. Fundamento del Plan General

El Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Cieza tiene su fundamento en el hecho de la redacción de un Documento de Planeamiento que actúe como instrumento de ordenación integral del territorio ocupado por el término municipal de Cieza.

El Plan General define los instrumentos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, cualquiera que sea la clase o categoría del mismo.

Igualmente delimita las competencias urbanísticas propias del derecho a la propiedad del suelo, ya sea directamente o a través de los documentos de desarrollo que él mismo prevé.

El Plan General ha sido redactado en virtud de lo dispuesto en la legislación vigente y modificaciones posteriores, tanto a nivel autonómico (TRLSRM01/05, LOPT4/92), como estatal (LS/07, RDL4/2000, L4/2003 TRLS/92, TRLS/76).

Artículo 1.1.2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de este Plan General Municipal de Ordenación es el término municipal de Cieza, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones, de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

Artículo 1.1.3. Vigencia del Plan General

El Plan General entrará en vigor de acuerdo con lo establecido en la legislación del suelo y del régimen local que le sea de aplicación.

La vigencia de este documento de planeamiento es indefinida, hasta tanto se produzca su revisión o modificación (artículo 147 TRLSRM01/05).

El Plan General sustituye plenamente al Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Cieza, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Región de Murcia el 29 de marzo de 1985, que queda derogado expresamente a la entrada en vigor de la presente revisión del Plan General, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación urbanística vigente.

Cualquier alteración de los contenidos del Plan General habrá de abordarse mediante el pertinente expediente de modificación o en su caso revisión. Dichos expedientes se atendrán a las mismas condiciones enunciadas para su formulación, teniendo en cuenta lo definido en los artículos 138 y 139 de la TRLSRM01/05 en cuanto a que las modificaciones afecten o no a los elementos estructurales del Plan General.

Artículo 1.1.4. Criterios de revisión

Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo Plan sustitutorio del anterior (artículo 148.1 TRLSRM01/05).

La revisión del Plan se ajustará al procedimiento, previsto en la TRLSRM01/05.

A los ocho (8) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior, conforme a lo establecido en el artículo 148 de la TRLSRM01/05 y 156 del R.P.

Procederá la revisión del PG cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprobara algún instrumento de ordenación territorial (Directrices de ordenación territorial, Programas de actuación territorial o Actuaciones de interés regional) previsto en la TRLSRM01/05, que comprenda o afecte al término municipal de Cieza y que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales

o ello fuere consecuencia de la propia evolución demográfica.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o mercado de la vivienda de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno de la Corporación Municipal.

El Programa de Actuación del Plan General será revisado una vez transcurridos cuatro (4) años desde su entrada en vigor, y en cualquier caso en cuanto se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando cualquier Organismo Público necesite iniciar obras, inversiones o acciones que alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones del Programa.

b) Cuando a criterio razonado del Ayuntamiento, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estime, se considere necesaria para la agilización del proceso urbanizador en aras de la potenciación de la actividad de la colectividad.

c) Cuando la población real, al final de cada uno de los dos cuatrienios del Programa de Actuación, difiera en más de un 20% de la estimada en este Plan General.

d) Cuando la inversión comprometida por el Ayuntamiento u otros organismos públicos sea sustancialmente superior o inferior, en dos (2) años consecutivos, a las previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero.

e) Cuando se produzca modificación de la legislación urbanística o de la legislación sectorial si su impacto en el término municipal fuese significativo en relación con la estructura general y orgánica del Plan General.

Artículo 1.1.5. Efectos del Plan General

El Plan General, conforme a los artículos 151 y 153 de la TRLSRM01/05, es un documento público, ejecutivo y de obligado cumplimiento.

- Publicidad. Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, consistente en un ejemplar íntegro debidamente diligenciado (art. 164 RP), y que a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento. También podrá consultarse la información urbanística disponible en la Administración regional (art. 153 TRLSRM01/05).

- Ejecutoriedad. Implica la inmediata eficacia de las determinaciones contenidas en el PG, una vez aprobado definitivamente y surta efecto su entrada en vigor. Asimismo implica la declaración de utilidad pública a efectos de expropiaciones o imposiciones de servidumbre (art. 152 TRLSRM01/05).

- Obligatoriedad. Conlleva el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública como por los particulares administrados.

Artículo 1.1.6. Documentación del Plan General

El presente Plan General consta de la siguiente documentación cuyo contenido y alcance se detallan a continuación:

a) Memoria Descriptiva y Justificativa. Señala los objetivos generales de la ordenación, las conclusiones de la Información Urbanística, y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Normas Urbanísticas. Constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Cieza. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución de planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre los mismos. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de la Región de Murcia.

c) Programa de Actuación. Determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan General, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo referente a la realización de los sistemas generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes Normas, vinculan al Ayuntamiento de Cieza como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

d) Estudio Económico y Financiero. Recoge el contenido de evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Cieza y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión pública, que se harán efectivas cuando se asignen en sus presupuestos, o privada, y a la evaluación de costes.

e) Planos. Documentos gráficos que completan y complementan las determinaciones de los documentos escritos.

* plano n.º1: estructura general y orgánica. Clasificación del suelo. Categorías, regulación y gestión del suelo no urbanizable.

A escala 1/10.000, expresa el modelo resultante para la totalidad del término municipal de Cieza definido por la clasificación del suelo y por los sistemas generales. Establece la regulación pormenorizada del suelo no urbanizable y las categorías de las distintas protecciones (art. 65 TRLSRM01/05).

* plano n.º2: estructura general y orgánica. clasificación del suelo. calificación y sectorización del suelo urbanizable.

A escala 1/5.000, contiene el modelo resultante para la ordenación de la ciudad definido por los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos, y la clasificación del suelo para la ciudad.

* plano n.º3: régimen y gestión del suelo urbanizable.

A escala 1/5.000, contiene la clasificación del suelo y la delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión posterior, así como el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar incluidas en el Programa de Actuación, para los suelos urbanizables correspondientes a la ciudad y su entorno, elaborado a partir del plano de estructura general y orgánica.

* plano n.º4: clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. red viaria y alineaciones.

En adelante Plano de Ordenación a escala 1/1.000, recoge la red viaria, las secciones tipo, y la definición pormenorizada de las alineaciones de elementos de nueva creación o que modifican los existentes, y del suelo de ordenación directa. Recoge también la parte de los sistemas generales pertenecientes a esta clase de suelo, el régimen edificatorio propio de cada zona y los ámbitos de planeamiento específico y remitido.

* plano n.º5: régimen y gestión del suelo urbano.

En adelante Plano de Gestión, a escala 1/1.000, contiene la delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión remitidos con sus alineaciones y rasantes, y el detalle de las acciones a desarrollar incluidas en el Programa de Actuación, tanto las que se prevén sobre sistemas generales como locales.

* plano n.º6: esquema de la red de abastecimiento.

A escala 1/10.000, recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las condiciones y elementos básicos de la Red de Abastecimiento. Debe considerarse como indicativo.

* plano n.º7: esquema de la red de saneamiento.

A escala 1/10.000, recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las condiciones y elementos básicos de la Red de Saneamiento. Debe considerarse como indicativo.

* plano n.º8: esquema de la red de energía eléctrica.

A escala 1/10.000, recoge los esquemas de la propuesta del Plan en relación con las condiciones y elementos básicos de la Red de Energía Eléctrica. Debe considerarse como indicativo.

e) Anexos. (Catálogo de Elementos Protegidos, Delimitaciones previas del D.P.H. de las ramblas y Carta Arqueológica del Término Municipal de Cieza)

f) Información Urbanística y Avance. Esta documentación del Plan presenta un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General. Incluye los Planos de Información que reflejan el estado del territorio, las características geográficas y usos del suelo y medio natural, las infraestructuras y servicios existentes en el momento de iniciarse la revisión.

g) Memoria de Participación. Recoge el Informe a las Sugerencias e Informe a las Alegaciones de los períodos de información pública.

Artículo 1.1.7. Criterios de interpretación

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Cieza en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

Como criterio general cuando existan discrepancias entre dos normas o parámetros establecidos en el conjunto de documentos del Plan General, regirá siempre el más beneficioso para el municipio a juicio de la Administración.

Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, detallados en el artículo 1.1.6. de estas Normas.

En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación

del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

Artículo 1.1.8. Principios generales para el proceso de desarrollo urbano

La gestión que desarrolle el contenido y determinaciones del Plan General debe tender a eliminar las deficiencias existentes en cada clase de suelo sin incurrir en nuevas deficiencias, entendiendo por tales cualquier carencia de planeamiento urbanístico, urbanización o equipamiento previstos en el Plan General.

Las actuaciones urbanísticas en cualquier tipo de suelo deberán cubrir en todo caso, y sucesiva o simultáneamente, etapas completas del proceso de desarrollo urbano, tal y como se definen a continuación:

a) Etapa de Planeamiento; comprende:

- Programación

- Redacción del Planeamiento:

. Parcial

. Especial o Reforma Interior

- Redacción de Estudios de Detalle

b) Etapa de Cesión y Equidistribución; comprende:

- Organización administrativa del órgano gestor en su caso

- Redacción del Proyecto de Reparcelación o de Compensación

- Cesión al Ayuntamiento de las reservas de suelo destinadas a dotaciones y equipamientos y asignación a cada propietario de suelo, de los terrenos susceptibles de acoger los aprovechamientos apropiables.

c) Etapa de Urbanización; comprende:

- Redacción de Proyectos de Urbanización

- Ejecución de la infraestructura general

- Ejecución de la Urbanización interior

- Recepción municipal de las obras de urbanización

d) Etapa de Edificación; comprende:

- Redacción de proyectos de Edificación

- Ejecución de las obras:

. Obra Nueva

. Restauración

. Remodelación

. Demolición

e) Etapa de ocupación y uso de la Edificación; comprende:

- Ocupación de la Edificación

- Mantenimiento de la Urbanización

- Mantenimiento de la Edificación

Cualquier actuación urbanística que no comprenda la ejecución completa de una de estas etapas ha de considerarse como deficiente.

Artículo 1.1.9. Determinaciones del Plan General

1. En virtud de lo regulado en el artículo 98 h) del TRLSRM01/05 el Plan General establece las siguientes categorías entre sus determinaciones:

- Determinaciones estructurales o de ordenación general, que son aquellas cuya modificación implica la modificación estructural del Plan General, a los efectos de lo contemplado en el artículo 149 del TRLSRM01/05.

- Determinaciones no estructurales o de ordenación detallada, que son aquellas cuya alteración o ajuste implica una modificación no estructural del Plan General y pueden realizarse en desarrollo del propio Plan.

2. Se consideran determinaciones de ordenación general:

a) Clasificación del suelo de la totalidad del municipio.

b) Cuantificación y localización de los Sistemas Generales.

c) En suelo urbano y urbanizable, la delimitación de ámbitos de planeamiento y/o gestión contenidas en la documentación gráfica, así como sus determinaciones en cuanto a aprovechamiento, edificabilidad y usos contenidas en sus respectivas fichas.

d) En suelo urbanizable no sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado especial, sus delimitaciones y condiciones de desarrollo.

e) En suelo no urbanizable, sus delimitaciones y las propias normas de protección establecidas.

f) El catálogo de elementos protegidos.

3. Se consideran determinaciones de ordenación detallada:

a) La calificación del suelo urbano consolidado, entendida como zonificación mediante asignación de usos, tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad de uso, de las diferentes zonas.

b) Las normas de usos, normas de la edificación y normas de la urbanización.

c) La ubicación de los sistemas locales previstos de equipamientos y espacios libres; no así su cuantía que se considera determinación de ordenación general.

Artículo 1.1.10. Modificaciones del Plan General

En virtud de lo dispuesto en el artículo 149 del TRLSRM01/05:

1. Se considera modificación la alteración de las determinaciones del Plan, tanto gráficas como normativas, distinguiéndose entre modificaciones estructurales según afecten o no a los sistemas generales, o a las determinaciones enunciadas en el artículo 1.1.9. anterior.

2. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona residencial, se precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones que requiera el aumento de población, en la misma proporción fijada por el planeamiento.

3. Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos previstos en aquellos, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada,

analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización, y someterse a informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos, previa a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad.

4. No podrán aprobarse modificaciones de Plan General para cambiar la clasificación o calificación de suelo no urbanizable protegido que se motive en la eliminación de los valores que justificaron aquéllas, salvo por razones fundamentales de interés público.

5. No podrán tramitarse modificaciones de Plan para ampliación de suelo urbano por aplicación del criterio de consolidación previsto en el artículo 62.1 b) del TRLSRM01/05.

CAPÍTULO 1.2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 1.2.1. Generalidades

En concordancia con el contenido del artículo 94 de la TRLSRM01/05, se establece:

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

- En el suelo urbano y urbanizable, por comparación entre las condiciones de la presente normativa y la situación real existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General, excepto las afectadas por unidades de actuación o las incompatibles en el planeamiento propuesto.

- Igualmente, en el suelo no urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación definitiva de este Plan General.

- En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas en su día de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen en los siguientes artículos de este capítulo.

Artículo 1.2.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del PG, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural, rehabilitación, derribo y nueva edificación que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y, en especial para el suelo no urbanizable, por el procedimiento descrito en estas Normas, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa.

Y, en el caso del suelo no urbanizable, las que el Ayuntamiento, o los Órganos Urbanísticos de la Región de Murcia puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

Artículo 1.2.3. Edificaciones fuera de ordenación

El presente Plan General, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación absoluta: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas.

Se excluyen de este supuesto los edificios para los que el planeamiento urbanístico establece una alineación remitida para sustitución o reconstrucción, que se someten al régimen de los edificios en situación de fuera de ordenación relativa.

b) Fuera de ordenación relativa: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 1.2.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación

1. En las edificaciones e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Las edificaciones e instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en la legislación, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente Plan General, si bien se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras.

b) No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación, aunque sí las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, con independencia de la obligación genérica que se impone en el artículo 92 de la TRLSRM01/05.

c) No obstante, cuando no se dificulte la ejecución de las determinaciones previstas en el planeamiento, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la TRLSRM01/05 y el presente Plan General.

d) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

e) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

f) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente

puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio. No obstante en edificaciones ya existentes que se encuentren inconclusas se permitirán las obras necesarias de conservación, mantenimiento, adaptación, reforma o terminación que no impliquen aumento de superficie ni de volumen sobre lo ya edificado, admitiéndose las reformas necesarias con objeto de garantizar las mayores condiciones de seguridad estrucutural, habitabilidad, accesibilidad y protección contra incendios, de acuerdo con el uso pretendido.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable, así como la norma zonal en la que se localicen.

c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

Artículo 1.2.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal, obras de carácter provisional que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento, en las condiciones establecidas en el artículo 93 de la TRLSRM01/05 de la Región de Murcia.

TÍTULO II. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.1. Contenido del derecho de propiedad

El artículo 56 de la TRLSRM01/05 determina que la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición por los propietarios del suelo y condiciona su ejercicio, sin que la ordenación urbanística del uso de los terrenos confiera derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define, y establecen el principio de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, fijando la obligación legal de repartir entre los propietarios afectados tanto cargas como beneficios derivados de esta acción urbanística.

El Plan General regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que en el mismo se establece para el suelo del término municipal.

Artículo 2.1.2. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, en función de la situación en que dichos terrenos se encuentren respecto de la clasificación del suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el PG y se corresponden con los enunciados en la Ley; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en la LS/07 y el TRLSRM01/05 de la Región de Murcia y demás disposiciones concordantes, así como con las especificaciones que en esta materia contiene la presente normativa urbanística.

Artículo 2.1.3. Divisiones urbanísticas del suelo

a) Clasificación del suelo

El Plan General clasifica el suelo del municipio de Cieza, atendiendo a lo establecido en el TRLSRM01/05, en la Ley 8/2007, en el RDL 4/2000 y L 4/2003, y según la delimitación gráfica definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento en:

- Suelo urbano
- Suelo no urbanizable
- Suelo urbanizable

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda a cada clase de suelo, previstas en el Título III del presente documento.

b) Calificación del suelo

Los terrenos pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos urbanísticos y se regula el régimen de éstos con carácter global para el uso característico de un área y con carácter pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

- En suelo no urbanizable se establece un régimen de usos en función de la categoría de protección del mismo.

- En suelo urbanizable se establecen los usos globales o característicos de cada sector o ámbito que deberán pormenorizarse en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

- En suelo urbano se pormenoriza el uso para aquellas áreas con ordenación directa y se establecen los usos característicos en los ámbitos con planeamiento remitido, que deberán pormenorizarse en sus planeamientos de desarrollo.

c) Planeamiento y gestión

El Plan General distingue, con independencia de su clasificación, aquellos suelos cuyo desarrollo es posible con

la aplicación directa de las determinaciones de las presentes Normas, suelo urbano consolidado y suelo no urbanizable, de aquellos otros en los que todavía no se ha concluido el proceso de planeamiento y/o gestión: urbanizable, urbanizable en régimen transitorio, planeamiento incorporado, planeamiento específico y planeamiento remitido.

CAPÍTULO 2.2. DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 2.2.1. Deberes de uso

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Plan.

El uso de los terrenos y construcciones vendrá determinado en el Plano de Ordenación correspondiente a los planeamientos de las distintas clases y categorías de suelo.

Artículo 2.2.2. Deberes de conservación

Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Se consideran contenidas en el deber de conservación:

- Las actuaciones que tengan por objeto mantener los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones en estado de seguridad, salubridad y ornato público. En tales actuaciones se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

- Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, y siempre que el mismo no se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta, reguladas en el art. 1.2.3. de las presentes Normas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y/o salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

En tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos, serán de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquélla o, en su caso, corresponderá a los adquirentes de los terrenos.

Artículo 2.2.3. Estado ruinoso de las edificaciones

- Declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos contemplados en el apartado 2 del artículo 224 del TRLSRM01/05 es decir:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o restablecer las condiciones establecidas en el artículo 225.1 y 2 del TRLSRM01/05, sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando la construcción presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando sea necesario la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse la construcción en situación expresa de fuera de ordenación.

La determinación de la extensión a que se refiere el apartado a) se llevará a cabo mediante:

1) Un inventario pormenorizado de los elementos constructivos de la edificación con expresión de su cuantía en unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual y

2) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, de forma porcentual.

Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado 1) anterior y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado 2).

La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada, en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y que pondrá fin una resolución del Alcalde u órgano en quien delegue en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora se acordará lo procedente respecto al desalojo de sus ocupantes.

- Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

- Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas necesarias destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que se contemplarán en la resolución.

La orden de desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevará implícita la declaración de ruina del mismo.

- Obligación de demoler

La declaración en estado de ruina de un edificio o parte del mismo, impone al propietario la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

CAPÍTULO 2.3. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN PRIMERA. CONTENIDO DE PLANES Y PROYECTOS

Artículo 2.3.1. Condiciones generales para su desarrollo

La aplicación de las determinaciones del PG se llevará a cabo según se establece en esta Normativa para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido en el PG, el Ayuntamiento podrá proceder según las diferentes clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución y al desarrollo de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas.

A su vez, los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido del PG así cómo colaborar en la gestión o ejecución, tal y cómo se señala en los siguientes artículos.

Artículo 2.3.2. Tipos de planes y proyectos

La aplicación de los siguientes Planes y Proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos establecidos en ellas, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento, así cómo la representación formal de los derechos de los particulares, de acuerdo con lo definido por aquéllas.

Los instrumentos de desarrollo del PG son de tres clases, bien de planeamiento, bien de ejecución o bien de gestión, y comprenden:

a) Instrumentos de Planeamiento.

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.
- Normas Complementarias.

b) Instrumentos de Ejecución.

- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras.
- Proyectos de Edificación.

c) Instrumentos de Gestión.

- Programas de Actuación
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.

Artículo 2.3.3. Reglas generales

La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, tal cómo se indica a continuación:

a) En suelo urbano.

Mediante Planes Especiales en general o de Reforma Interior, Estudios de Detalle y, en su caso, Proyectos de Urbanización, o bien, directamente, mediante Licencia de Edificación, en el caso de solares ajustados a Plan, otorgada al correspondiente Proyecto de Edificación.

b) En suelo urbanizable.

Mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle y licencias de edificación.

c) En suelo no urbanizable

Exclusivamente mediante Licencia de Edificación para los casos establecidos en el art. 77 del TRLSRM01/05.

d) Sistemas Generales

Podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, cualquiera que sea la clasificación del suelo, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

e) Sistemas Locales

En suelo urbano podrán desarrollarse mediante Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y/o de Edificación.

Artículo 2.3.4. Planes especiales

A/ Contenido

Los planes especiales que se redacten en desarrollo del Plan General habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido mínimo será el establecido en los artículos 110 y siguientes del TRLSRM01/05.

Su determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el artículo 124 del TRLSRM01/05.

Los planes especiales previstos por el PG se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas en él.

Según su finalidad podrá formularse los siguientes tipos de planes especiales de:

a) Plan Especial para desarrollar los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.

b) Plan Especial de protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.

c) Planes de saneamiento.

d) Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación.

e) Planes Especiales de ordenación y protección de conjuntos históricos o zonas arqueológicas declaradas Bien de Interés Cultural.

f) Planes Especiales de ordenación de núcleos rurales.

g) Planes Especiales de adecuación urbanística.

h) Planes Especiales de protección del paisaje.

i) Planes Especiales de complejos e instalaciones turísticas.

B/ Tramitación

Los planes especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 140 y 141 del TRLSRM01/05, y artículos 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

C/ Formulación

La competencia para su formulación según el tipo de plan especial de que se trate, será el regulado en los artículos 127 y siguientes del TRLSRM01/05.

Artículo 2.3.5. Planes parciales

A/ Contenido.

Los planes parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el PG o aquellos otros que se determinen de acuerdo con los criterios que se recojan en el mismo.

Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por estas Normas, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

Los planes parciales deberán respetar en todo caso la estructura general y orgánica del territorio.

Los planes parciales habrán de contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 106 del TRLSRM01/05, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el artículo 123 del TRLSRM01/05 con las precisiones que se detallan en el capítulo 3.2. del Titulo III de estas Normas.

B/ Tramitación

Los planes parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 140 y 141 del TRLSRM01/05, y artículos 138 y 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

C/ Formulación

Las competencias para formulación de los planes parciales son las establecidas en los artículos 127 y siguientes del TRLSRM01/05 y en el artículo 136 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2.3.6. Estudios de Detalle

A/ Contenido

Los estudios de detalle, cualesquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 120 del TRLSRM01/05 y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

La memoria deberá detallar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrollen, y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. Incorporará cuadro de características en el que se recoja el número de viviendas y locales, la superficie edificable, ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el estudio de detalle contempla la ordenación de volúmenes, en aquellos cuya complejidad lo hiciera necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en áreas colindantes; plano topográfico original de parcela con delimitación de linderos y superficie real, y plano de plataformas base de la nueva edificación.

En el supuesto de que el estudio de detalle se redactara en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las zonas de ordenanza de suelo urbano, éste deberá definir:

- La ordenación de volúmenes, justificando la mejor adaptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes.

- La composición de las fachadas de calles y traseras en relación con las edificaciones colindantes.

En el supuesto de que el estudio de detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en el PG, habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

- Justificación del mantenimiento de las características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por el PG.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En todo caso, habrá de justificarse la no-disminución de espacios libres y de dotaciones públicas.

B/ Tramitación

Los estudios de detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en el artículo 142 del TRLSRM01/05.

C/ Formulación

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 127 y siguientes del TRLSRM01/05.

Artículo 2.3.7. Normas Complementarias

Las Normas Complementarias de los Planes Generales, según se establece en el art. 103 del TRLSRM01/05, tendrán por objeto regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por el Plan General o su modificación no sustancial.

A/ Contenido

Las normas complementarias contendrán las determinaciones fijadas por el artículo 104 del TRLSRM01/05.

Su contenido documental será el correspondiente al grado de especificación que exigen el artículo 122 del TRLSRM01/05 y el 95 del Reglamento de Planeamiento.

B/ Tramitación

Las normas complementarias se tramitarán de acuerdo con lo regulado en el artículo 139 del TRLSRM01/05.

C/ Formulación

La competencia para la formulación de las normas complementarias es la establecida en el artículo 126 del TRLSRM01/05.

Artículo 2.3.8. Cédula de urbanización

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 131 del TRLSRM:

1. La Cédula de Urbanización es el documento acreditativo de las condiciones requeridas para el desarrollo de una actuación urbanística y su correcta implantación territorial.

2. La Cédula de Urbanización contendrá las condiciones y requisitos exigidos por el planeamiento urbanístico y la ordenación territorial, así como las posibilidades o alternativas de conexión a las infraestructuras existentes o previstas del municipio, sin perjuicio de otras determinaciones legalmente establecidas. Se expedirá por el Ayuntamiento a petición de cualquier propietario

incluido en el ámbito de la actuación, acompañando un avance de planeamiento del sector a

desarrollar.

3. En suelo urbanizable sin sectorizar será preceptiva la solicitud de informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, que deberá emitirse en el plazo de un mes.

Asimismo, en suelo urbanizable sin sectorizar, para promover la transformación urbanística de determinados terrenos, se podrá recabar del Ayuntamiento, con carácter previo a la presentación del instrumento de desarrollo, cédula de urbanización sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial.

4. También podrá solicitarse dicha cédula para suelo urbanizable sectorizado, a fin de concretar los requisitos a exigir en el planeamiento de desarrollo.

5. La Cédula de Urbanización vinculará a la Administración actuante respecto de la tramitación ulterior del planeamiento de desarrollo.

6. La cédula caducará a los dos años de su emisión y, en todo caso, por modificación del planeamiento que le afecte.

Artículo 2.3.9. Programas de Actuación

Los Programas de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones en los sistemas de concertación, compensación, cooperación y concurrencia.

A/ Contenido

Los Programas de Actuación contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 172 del TRLSRM01/05.

B/ Tramitación y formulación

Los Programas de Actuación se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 173 del TRLSRM01/05.

Artículo 2.3.10. Proyectos de reparcelación

A/ Contenido

Los proyectos de reparcelación constarán de la documentación a que se refiere el artículo 175 del TRLSRM01/05. Según el sistema de actuación los proyectos de reparcelación tendrán las peculiaridades establecidas en el artículo 182 del TRLSRM01/05 para el sistema de compensación y artículo 184 de TRLSRM01/05 para el sistema de cooperación.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala no menor a 1/1.000.

B/ Tramitación y formulación

Los proyectos de reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 176 del TRLSRM01/05 y a lo determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión.

Artículo 2.3.11. Proyectos de expropiación

Contenido, tramitación y formulación

Los proyectos de expropiación forzosa se atendrán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 194 y siguientes del Reglamento de Gestión.

Si se tratase de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala no menor de 1/1.000 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1/2.000.

Artículo 2.3.12. Proyectos de parcelación

A/ Contenido

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un proyecto de parcelación, salvo que ya estuviese contenido en un proyecto de reparcelación o de compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

- Plano de situación en relación con el término municipal, a escala 1/5.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

- Planos a escala adecuada de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1/5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1/2.000. En suelo urbano o urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1/2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala no menor a 1/500.

- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B/ Tramitación y formulación

Los proyectos de parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 2.4.5.

Artículo 2.3.13. Proyectos de urbanización y de obras ordinarias

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la ejecución integrada de las obras de urbanización incluidas en sectores o unidades actuación en desarrollo de las previsiones fijadas en el Plan General, Planes Especiales y Planes Parciales.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, son las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución de energía eléctrica.

e) Red de alumbrado público.

f) Otras redes: gas, telefonía, cable.

g) Jardinería en el sistema de espacios libres.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Son de aplicación a estos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 2.5 de estas Normas.

A/ Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 159 del TRLSRM01/05 y los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de las obras.

b) Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.

c) Planos de proyecto y de detalle.

d) Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

e) Mediciones.

f) Cuadro de precios descompuestos.

g) Presupuesto.

Los proyectos de urbanización deberán incluir, al menos, las precisiones siguientes:

- Ámbito de actuación, a escala mínima 1/1.000.

- Determinaciones del Plan General o del Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.

- Calificación pormenorizada del suelo.

- Definición de alineaciones y rasantes.

- Características específicas establecidas por las normas de urbanización.

- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

- En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

- Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

B/ Garantías

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes, 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, calculada con arreglo al presupuesto del proyecto de urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. (Art. 162 del TRLSRM01/05).

En los pliegos de condiciones económico-administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose que se realizarán a cargo del promotor o el urbanizador las pruebas y ensayos técnicos que se consideran convenientes cuyo presupuesto no estará nunca por debajo del uno por ciento (1%) del presupuesto de ejecución material.

Los proyectos deberán llevar el visto bueno de las compañías suministradoras o certificación de éstas en cuanto a la adaptación de las condiciones técnicas a su normativa específica.

Una vez finalizada la obra y previo a su recepción se entregará al Ayuntamiento un juego completo de planos “As built” de todos los servicios (es decir, tal cual haya quedado ejecutada la urbanización), referenciados a la red local cartográfica, así como los certificados de aceptación de las distintas instalaciones por las compañías suministradoras.

C/ Tramitación

La tramitación de los proyectos de urbanización se sujetará al procedimiento establecido en el artículo 142 del TRLSRM01/05.

Artículo 2.3.14. Proyectos y obras de edificación

A/ Definición

Proyecto de edificación es aquel documento que contiene todas las determinaciones generales que fijan los

Capítulos 2.6, 2.7 y 2.8, así como las particulares del Título III de estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal o supramunicipal aplicables y necesarias para la solicitud de licencia, y que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

B/ Tipos de obras

1. Obras en los edificios

Son aquéllas que se efectúan sobre un edificio, sin alterar las posiciones de sus fachadas y cubiertas, que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. Según afecten a todo el edificio o parte del mismo, tendrán carácter general, parcial o puntual.

Se incluyen, dentro de las obras en los edificios, los siguientes tipos, que podrán presentarse individualmente o asociados entre sí:

a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos e intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

c) Obras de consolidación o reparación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna, incluso el vaciado del edificio con el mantenimiento de la fachada.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación.

2. Obras de demolición

Son aquéllas que se realizan para hacer desaparecer un edificio o parte del mismo por lo que se dividen en:

a) Demolición total: Cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que éstos puedan seguir funcionando independientemente.

b) Demolición parcial: Cuando solamente se elimine parte de una edificación.

3. Obras de nueva edificación

Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) Obras de sustitución: Son aquéllas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva.

b) Obras de nueva planta: Son aquéllas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c) Obras de ampliación: Son aquéllas en las que se incrementa la ocupación o el volumen construidos.

d) Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad.

C/ Documentación

Los Proyectos de Edificación contendrán al menos, la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Planos.
- Presupuesto.
- Pliego de Condiciones.

Esta documentación deberá tener el suficiente grado de definición para hacer comprensible la propuesta que contengan y en especial la adecuación de la misma a la normativa de este PG que le sea de aplicación. El Ayuntamiento podrá solicitar la documentación complementaria, tanto gráfica como escrita, que considere necesaria sobre aspectos cuantitativos y cualitativos del proyecto tendentes a cumplimentar la legalidad urbanística de la propuesta.

En los casos de incluir obras de urbanización con viales privados o públicos, el proyecto recogerá la documentación técnica específica de los mismos.

Artículo 2.3.15. Proyectos de actuaciones urbanísticas diversas

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos, o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

i) Vertederos de residuos o escombros.

j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2. Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.

g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a los contenidos de estas Normas.

Artículo 2.3.16. Proyectos de actividades

Se entienden por proyectos de instalación de actividades aquellos documentos técnicos que, de acuerdo con lo regulado en las presentes Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, contienen las determinaciones suficientes para resolver la instalación de la actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

Artículo 2.3.17. Condiciones urbanísticas de los proyectos técnicos

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalle que requiera su objeto, ajustado a las prescripciones establecidas en estas Normas Urbanísticas y demás disposiciones de aplicación.

La documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos es la establecida en estas Normas sin perjuicio de la redacción de Ordenanzas Municipales que complementen éstas.

El proyecto técnico, una vez concebida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma.

Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

En todos los casos deberá justificarse que el proyecto se ajusta a las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas:

- Ley 5/1995, de 7 de abril, de “Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General”,

- Decreto 39/1987, de 4 de junio sobre supresión de barreras arquitectónicas;

- Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación; de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como:

- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación (CTE).

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.3.18. Intervención de los particulares en la gestión y desarrollo del Plan General

Las Entidades Públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que se desarrollen en las previsiones de éste Plan General.

Los Planes Parciales y Planes Especiales de iniciativa particular deberán contener las prescripciones exigidas por el artículo 128 del TRLSRM01/05.

Artículo 2.3.19. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

El PG clasifica el suelo para la aplicación concreta del régimen urbanístico en relación con los límites de las facultades del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones, dentro del marco de lo dispuesto para cada clase de suelo en el Título III del TRLSRM01/05, tal y como se establece en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas, (Normas particulares según la clase de suelo).

- Ámbitos de actuación

La ejecución del PG y de los Planes que lo desarrollan en suelo urbano y en suelo urbanizable, se realizará siempre por unidades de actuación completas, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o la realización de actuaciones aisladas y directas en suelo urbano.

La delimitación de las unidades de actuación en las áreas y sectores de suelo urbanizable o en el suelo urbano, si no estuviera contenida en el Plan General, se realizará con los requisitos del art. 164 del TRLSRM01/05 y concordantes del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de delimitación de unidades de actuación no contenidas en el Plan General o en un Plan que lo desarrolle, podrán elaborarse por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento dispuesto en el artículo 164 del TRLSRM01/05.

- Determinación del sistema de actuación

La ejecución de las unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Concertación directa

- Concertación indirecta

- Compensación

- Cooperación

- Concurrencia

- Expropiación

- Ocupación directa

El sistema de actuación de cada unidad de actuación delimitada en el presente Plan General será el señalado en las fichas correspondientes.

Las unidades de actuación no definidas en el P.G. se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el art. 171 del TRLSRM01/05.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, mediante el procedimiento establecido en el artículo 142 del TRLSRM01/05.

- Cesiones obligatorias

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establecen los arts. 69, 70 y 80 del TRLSRM01/05 y demás legislación aplicable para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del P.G. y de cada uno de los Planes que lo desarrollan.

En suelo urbano no consolidado por la urbanización y en suelo urbanizable, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor de la Administración actuante y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines y dotaciones públicas de carácter local o general incluidas en las unidades de actuación, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el P.G. o en los Planes que lo desarrollen.

El porcentaje de aprovechamiento de la Unidad de Actuación de cesión obligatoria, se estable, para cada una de ellas, en las correspondientes fichas.

- Costes de urbanización

A/ Obligaciones de los propietarios

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes (art. 160 TRLSRM01/05):

- El coste de redacción y tramitación de Planes y Proyectos y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

- El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación.

- El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que el P.G. exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquélla,

gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

En Unidades de Actuación en suelo urbano, cuando resulten excesivas las cargas de urbanización, la Administración podrá aumentar su contribución en los gastos de aquélla, equiparando la repercusión de los costes a los de otras actuaciones análogas, que hayan resultado viables.

En suelo urbanizable, la Administración participará en los gastos de urbanización en la proporción de aprovechamiento que le corresponda por cesión obligatoria, salvo en los planes de iniciativa particular en los que corresponde a los propietarios. Excepcionalmente, cuando resulten excesivas las cargas de urbanización para los propietarios afectados, en relación con el aprovechamiento previsto, podrá contribuir la Administración hasta el límite del porcentaje de aprovechamiento que le corresponda.

B/ Obras

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos, salvo que el P.G. exima del coste de parte o alguno de ellos:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

- Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación.

- Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

- Suministros de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

- Suministros de redes de telecomunicación, incluidas conducción y distribución.

- Jardinería y arbolado de zonas verdes, espacios libres y red viaria, señalización y mobiliario urbano, correspondientes a la unidad de actuación o plan parcial.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C/ Incumplimiento

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas dará lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.

- Conservación de la urbanización

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en el P.G. o en el planeamiento que las desarrolle.

Cuando así se establezca, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el art. 69 del Reglamento de Gestión.

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

- Derecho a edificar

A/ Edificación de parcelas urbanizadas

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y urbanizable en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el P.G. o en el planeamiento de desarrollo y tengan la condición de solar conforme lo señalado en el artículo 64 del TRLSRM01/05.

Cuando se trate de unidades de actuación, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

1. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

2. Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, y los terrenos correspondientes al porcentaje de aprovechamiento de la unidad de actuación determinados como cesión gratuita y obligatoria en el P.G. o en los Planes que lo desarrollen.

3. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

4. Que se hayan ejecutado las obras del proyecto de obras ordinarias que en su caso se requieran.

B/ Urbanización y edificación simultánea

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que tratándose de suelo incluido en una unidad de actuación se hayan cumplido los requisitos de los apartados 1, 2 y 3 anteriores.

2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere al apartado anterior.

Artículo 2.3.20. Sistemas de actuación

Sistemas de iniciativa privada

1. Sistema de concertación directa

El sistema de concertación directa podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la Unidad de Actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la Unidad garanticen solidariamente la actuación.

En el sistema de concertación directa asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios, de forma solidaria.

2. Sistema de Concertación indirecta

Podrá utilizarse este sistema a solicitud de alguno de los propietarios que representen al menos el 25 por ciento de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de dominio y uso público, en su caso, cuando no estuviera previsto el sistema de compensación o no se alcanzara acuerdo con el porcentaje de propietarios requerido para este sistema.

3. Sistema de Compensación

a) El sistema de compensación podrá utilizarse a iniciativa del propietario o los propietarios que representen al menos el 50 por ciento de la superficie de la Unidad de Actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público, en su caso.

b) En el sistema de compensación los citados propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación, en cuyos órganos plenario y de dirección estará representado el Ayuntamiento.

- Sistema de iniciativa pública

4. Sistema de Cooperación

El sistema de cooperación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o siempre que lo solicite el propietario o los propietarios que representen conjuntamente al menos el 65 por ciento de la superficie de la unidad de actuación, descontados los terrenos de uso y dominio público existentes, en su caso.

En el sistema de cooperación actuará como urbanizador el Ayuntamiento.

5. Sistema de concurrencia

El sistema de concurrencia podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento, que, cuando existan, circunstancias de urgencia, demanda de suelo o manifiesta inactividad de la iniciativa privada, elaborará y aprobará inicialmente un Programa de Actuación y convocará un concurso para la selección del urbanizador, simultáneo a la información pública.

En el sistema de concurrencia actuará como urbanizador el adjudicatario del concurso de selección citado en el apartado anterior.

6. Sistema de expropiación

El sistema de expropiación podrá utilizarse a iniciativa del Ayuntamiento o de otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria, y especialmente cuando:

a) Lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística mediante los demás sistemas, a causa de la existencia de propietarios con intereses contradictorios, excesiva fragmentación de la propiedad o circunstancias análogas.

b) Se incumplan los plazos señalados en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos para el desarrollo de actuaciones integradas mediante otros sistemas de actuación, o cuando en cualquiera de ellos el urbanizador perdiera las condiciones que le habilitaban para serlo.

En el sistema de expropiación podrá actuar como urbanizador el propio Ayuntamiento u otra Administración pública que ejerza la potestad expropiatoria. Sin perjuicio de que las mismas mantengan en todo caso la condición de Administración actuante, también podrán actuar como urbanizador, en su condición de beneficiarias de la expropiación, las entidades de Derecho público, consorcios o sociedades urbanísticas a los que se encomiende la actuación, o bien un particular al que se otorgue la condición de concesionario.

7. Ocupación directa

Podrán ser objeto de obtención por ocupación directa los terrenos reservados en el planeamiento para sistemas

generales, mediante el reconocimiento formal a sus propietarios del derecho al aprovechamiento en la Unidad de Actuación a la que se vinculan.

La ocupación directa requiere que esté aprobada la ordenación pormenorizada, tanto de los terrenos a ocupar, con determinación del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, como de la Unidad de Actuación en la que hayan de integrarse.

Artículo 2.3.21. Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de las actuaciones, cuando se realice por compensación, cooperación, concurrencia o expropiación, dará lugar, a la constitución de las correspondientes Juntas de Compensación en el primer caso o Asociaciones Administrativas de Propietarios en el resto, éstas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento.

b) La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de las correspondientes actuaciones, se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.

c) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de unidades de actuación en suelo urbanizable o de posibles operaciones de reforma interior, debe contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

CAPÍTULO 2.4. NORMAS DE TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO

Artículo 2.4.1. Tramitación del planeamiento y los proyectos

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de planes o proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las Normas de procedimiento legal y reglamentarias previstas en el presente capítulo, además de las disposiciones generales, estatales o autonómicas que le sean de aplicación.

Artículo 2.4.2. Actividades reguladas

Se regulan en el presente capítulo las actividades y actos urbanísticos que rigen la relación entre la Administración y sus administrados en el ámbito de la ejecución del planeamiento, en sus facetas de consulta y obtención de información, expedición de documentos y concesión de licencias.

Artículo 2.4.3. Requisitos de la documentación técnica

En todas las solicitudes de licencia que exijan la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado en los documentos que lo forman y en cada uno de los planos por el interesado y por el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, figurando, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico y del interesado. Las firmas serán originales al menos en un ejemplar.

No obstante lo anterior, la documentación podrá presentarse en formato digital; a tal efecto deberá contar con firmas digitales de los interesados y técnicos facultativos; esta condición no eximirá del correspondiente visado colegial.

El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensables.

En todos los supuestos, los planos de proyectos se presentarán doblados a la medida UNE A-4.

Si las características del dibujo exigieren la confección de los planos a una medida superior a la establecida en el párrafo anterior se utilizarán para su confección varias hojas que contengan en conjunto el dibujo total.

Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle o derivadas de necesidades estructurales o de las condiciones mecánicas del terreno de cimentación, sin que con su introducción se desvirtúen las características principales de la licencia concedida o se modifique el uso o destino proyectado.

En el supuesto de que se tratara de modificaciones sustanciales, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratare de iniciarla, pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes.

Si a juicio de la dirección facultativa de la obra se tratare de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, debiendo presentar las modificaciones con el certificado final de obra y como requisito indispensable para poder tramitar y conceder cualquier otra licencia posterior (primera ocupación, actividad, etc.).

Artículo 2.4.4. Información Urbanística. Cédula urbanística

1. Consultas

Toda persona tiene derecho a consultar en las oficinas municipales el planeamiento urbanístico y los proyectos técnicos con la totalidad de los diferentes documentos que los integren, en virtud de su carácter público establecido en el art. 153 del TRLSRM01/05. También podrá consultarse la información urbanística disponible en la Administración regional.

Las consultas verbales se efectuarán en las Unidades Técnicas o Administrativas que tengan atribuida la función objeto de la consulta, dentro del horario general de oficinas o del especial que al efecto se establezca.

Se podrá solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, o de cualquier duda a que pudiera dar lugar su aplicación para un caso concreto, así como de sus alineaciones y rasantes. Para dicha solicitud se estará a lo dispuesto en el art. 153 del TRLSRM01/05.

El Ayuntamiento está obligado a contestar por escrito sobre la solicitud presentada en el plazo máximo de un mes.

Las informaciones formalizadas por escrito se ajustarán a los siguientes trámites:

- Solicitud del interesado en la que se especifiquen los datos urbanísticos que se desee obtener y autoliquidación de las tasas correspondientes, adjuntado cuantos documentos sean necesarios para la evacuación de la consulta.

- Informe del técnico correspondiente, en el que se dará respuesta a la petición formulada.

- Comunicación de la información resultante, salvo que hubiera incertidumbre sobre todos o parte de los datos relativos a la situación urbanística, en cuyo caso, previo dictamen de la Comisión de Urbanismo, se elevará el expediente a la Alcaldía a fin de que decida sobre la interpretación que haya de darse a los aspectos no suficientemente explícitos.

2. Cédula urbanística

Conforme a lo establecido legalmente (art. 153 del TRLSRM01/05), el Ayuntamiento tiene establecida una CEDULA URBANÍSTICA -documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal- que expedirá a petición de los interesados. Su contenido abarca lo establecido en el art. 168 RP.

La cédula urbanística y su expedición se efectuará según lo siguiente:

- Solicitud. Las solicitudes se formularán en impresos normalizados que facilitará la Administración Municipal. Se describirá en la petición la finca o sector de que se trate acompañado de plano a escala 1/500 para suelo urbano y 1/1.000 para el resto, firmados por técnico competente en su caso y el peticionario donde se indique: la configuración del terreno, altimetría, arbolado existente, situación respecto a viales próximos, longitud de fachada y distancia a edificaciones colindantes o próximas.

- Expedición. La cédula urbanística se expedirá a solicitud de cualquier persona interesada. La Cédula Urbanística describirá el régimen sobre uso del suelo, calificación del mismo, indicando la fecha de aprobación de los planes urbanos, normas u ordenanzas, correspondientes.

- Obligatoriedad. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de cédula urbanística acompañando a la solicitud de licencia de parcelación o reparcelación de fincas, y edificios de nueva planta y en aquellos otros casos que el Ayuntamiento considere conveniente.

- Caducidad. La validez de la cédula urbanística se entenderá automáticamente caducada cuando se modifiquen las Ordenanzas o Normas Urbanísticas vigentes en el momento de la expedición de la cédula, sin que sea preciso su notificación.

3. Cédula de edificación

La cédula de edificación, documento acreditativo de las condiciones técnicas de edificación de un solar y se regulará conforme lo establecido en el art. 153 del TRLSRM01/05.

Artículo 2.4.5. Alineaciones y rasantes

Será condición previa imprescindible al comienzo de las obras de edificación pedir el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales que corresponden a una finca determinada. Este acto se denomina “Acta de Tira de Cuerdas”.

La solicitud para el señalamiento sobre el terreno de alineaciones y rasantes deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, presentado por duplicado a escala mínima 1:500 en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos lindes de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas.

El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno se ajustará a las siguientes normas:

1.º Será requisito previo a las operaciones de señalamiento que el terreno se halle libre de todo obstáculo que impida o dificulte el replanteo.

2.º La Administración municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el replanteo y citará, con la antelación necesaria, al solicitante o a la persona por éste autorizada.

3.º Podrán asistir al acto de replanteo con el técnico municipal encargado de efectuarlo, el solicitante o quien lo represente y el facultativo o técnico competente designado por aquél. Si personado el técnico en el terreno objeto de señalamiento, no pudiera efectuarse éste por no hallarse el solar en las condiciones señaladas en el párrafo 1.º, se declarará desierto el acto. De la misma forma se actuará de no comparecer la representación de la propiedad sin haberse previamente excusado o justificado su ausencia.

4.º Personado el propietario o representante, el técnico municipal procederá a marcar en el terreno las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que queden suficientemente determinadas y materializadas sobre aquél mediante clavos o estacas.

5.º La rasante se dará indicando la cota exacta en metros y centímetros, al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

6.º Las alineaciones y rasantes se harán constar en un plano que se unirá al expediente junto con el Acta, documentos firmados por el Técnico Municipal y el representante de la propiedad (en señal de conformidad) el cual recibirá copia autorizada del mismo.

Artículo 2.4.6. Autorizaciones y ordenes de ejecución

1. Objeto

Mediante las órdenes de ejecución, el Ayuntamiento de oficio o a instancias de cualquier interesado, ejerce su

competencia en orden a aplicar la ordenación urbanística en vigor, a exigir el cumplimiento de los deberes legales establecidos en el art. 92 del TRLSRM01/05 de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El incumplimiento de las órdenes de ejecución, además de la responsabilidad sancionadora que proceda por infracción urbanística, podrá dar lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes legales. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

2. Contenido

La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras, que fueran precisas para establecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación o instalación, conforme a las definiciones contenidas en las presentes Normas.

Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado por el propietario. Dicho plazo se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar.

La orden de ejecución determinará si la entidad de las obras exige proyecto técnico y, en su caso, dirección facultativa.

Previo al comienzo de las obras deberá aportarse, en el caso de exigirse proyecto técnico, hoja de encargo y dirección facultativa visados por el colegio profesional que corresponda. Una vez terminadas las obras se aportará el certificado final de obra, en el caso de existir proyecto técnico o su certificado técnico o documento que lo sustituya, cuando no sea necesario dicho proyecto, que justifique que las obras han sido ejecutadas correctamente.

3. Procedimiento y efectos

El expediente para ordenar la ejecución de obras deberá iniciarse con el “Acta de Inspección”, en el que se contengan las deficiencias, desperfectos o daños atentatorios a la seguridad, salubridad u ornato públicos.

La orden de ejecución deberá contener el mayor grado posible de definición y se dictará previo trámite de audiencia al propietario o propietarios, como titulares de derechos sobre los que va incidir la resolución. No obstante, en el caso de urgencia por peligro inminente, el trámite de audiencia se dará por cumplido con el Acta de Inspección.

La orden de ejecución una vez dictada y notificada de acuerdo con las normas procedimentales generales, equivale a la licencia urbanística, autorizando y legitimando la realización de obras a que se refiera.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán, subvencionarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento, cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

El incumplimiento de la orden de ejecución en el plazo voluntario prescrito, determinará la adopción de las medidas de orden sancionador, y, en su caso, a la ejecución subsidiaria de las obras o instalaciones, con la apertura del expediente correspondiente.

Cuando se inicie expediente por incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación y de conformidad con el art. 307 del TRLS/92, se podrá solicitar del Registro de la Propiedad la inscripción en el mismo de dicho acto administrativo haciéndose constar la notificación al interesado.

Para el supuesto en que se hiciera efectiva la ejecución sustitutoria y no fuera satisfecho su importe por quien resulte titular de la finca, si constare la inscripción de la resolución a que se refiere el párrafo anterior o en su caso, si la finca permaneciera inscrita a favor del obligado, se tramitará el correspondiente procedimiento administrativo de apremio, tomándose anotación preventiva de embargo por el importe de la obligación insatisfecha.

Artículo 2.4.7. Licencias Urbanísticas

1. Regulación

De conformidad con lo previsto en las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, corresponde al Alcalde, u órgano en quien delegue, el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

La sujeción a la licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas. No estará sujeta a licencia municipal la ejecución de obras promovidas por los órganos de las administraciones públicas o entidades de Derecho público que administren bienes de aquéllas, siempre que tengan por objeto la construcción o acondicionamiento de infraestructuras básicas de uso y dominio público, tales como carreteras, puertos u obras hidráulicas y de transportes. No obstante, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de dos meses para informar tales proyectos y actuaciones con relación al planeamiento vigente. Transcurrido dicho plazo sin que se evacue el informe se entenderá otorgada la conformidad al proyecto.

En caso de disconformidad se elevará el proyecto a la consejería competente en materia de ordenación del territorio, para su tramitación conforme a lo dispuesto en el TRLSRM01/05 para las actuaciones de interés regional o al Consejo de Ministros en los casos previstos en el artículo 244 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

La aprobación de los proyectos contemplados en los artículos 2.3.12 a 2.3.16 de las presentes Normas no estará sujeta a licencia cuando correspondan al Ayuntamiento de Cieza y se regularán por lo dispuesto en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Cuando las actuaciones urbanísticas se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá

también licencia, además de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público, sin perjuicio de la unificación de ambos actos. La denegación o ausencia de autorización o concesión impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

2. Actos sujetos a licencia

De acuerdo con lo establecido en los artículos 221 del TRLSRM01/05 y 1 del RDU, estarán sujetos a la obtención previa de licencias, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

En virtud del TRLSRM01/05:

a) Las parcelaciones en suelo urbano y urbanizable, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo no urbanizable, excepto cuando sean objeto de un proyecto sujeto a aprobación administrativa.

b) Las talas de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje, con excepción de las labores permitidas por la legislación agraria.

c) La colocación de carteles y vallas publicitarias visibles desde la vía pública.

d) Los movimientos de tierra, cuando supongan transformación paisajística, tales como desmontes, abancalamientos, explanación, excavación y terraplenado para la preparación de parcelas de cultivo o para uso urbanístico, salvo que tales actos estén incluidos en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

e) La construcción de obras de infraestructura, tales como presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, que en el supuesto de ubicarse en terrenos de uso y dominio público, no hayan sido promovidas por los órganos de las administraciones públicas o entidades de Derecho público que administren bienes de aquéllas.

f) Los actos de edificación en los puertos, aeropuertos y estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

g) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de titularidad pública y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

h) La instalación de invernaderos, cuando conlleve algún tipo de estructura portante.

i) La instalación de antenas, instalaciones de redes e infraestructuras eléctricas y de gas, instalaciones de telefonía, televisión por cable, telecomunicaciones u otros similares.

j) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos, infraestructuras o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

k) El cerramiento de fincas

l) Los usos y obras de carácter provisional a que se refiere el TRLSRM01/05.

m) Y todos aquellos actos que impliquen obras o supongan un cambio del uso del suelo o del subsuelo, un uso privativo de éstos o una utilización anormal o diferente del destino natural de los terrenos.

En virtud del RDU:

- Las obras de construcción de edificios de nueva planta y ampliación de edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

- Las obras que hayan de realizarse con el carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 136 del TRLS/92.

- Las obras de instalación de servicios públicos, redes de servicio (ya sean aéreas, en superficie o subterráneas) y su modificación.

- Las parcelaciones urbanísticas y rústicas.

- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, 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.

- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 136 del TRLS/92.

- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.

- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

- La demolición total y parcial de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que esté destinado el subsuelo.

- Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

- La colocación de carteles de propaganda visibles y no visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados.

- La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizadas.

- Las obras menores, entendiéndose como aquéllas que no afectan a la estructura, distribución interior, aspecto estético del edificio o instalaciones comunes de la edificación. En este caso no será precisa la presentación de proyecto técnico.

- Y, en general, cualquier otra actuación urbanística sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulado en el presente Plan General y que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

A los efectos de estas Normas, los actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no están incluidas en las secciones anteriores, se integran en los siguientes subgrupos:

A/ Actuaciones realizadas en la vía pública:

- Apertura de vías, caminos o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización aprobado o autorizado.

- Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.

- Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta.

- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.

- Colocación de toldos y marquesinas.

- Colocación de postes y señales.

- Conexiones particulares a los servicios urbanísticos municipales.

B/ Obras auxiliares de la construcción:

- Establecimiento de vallas de obras.

- Instalación de puentes, andamios y similares.

- Colocación de apeos.

- Instalación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obras.

- Apertura de zanjas.

- Realización de trabajos de nivelación.

- Acondicionamiento de fachadas.

- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

- Instalación de maquinaria.

C/ Obras en solares, patios o parcelas

- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampadas, etc.

- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

- Captación de aguas subterráneas.

- Construcción de pozos y fosas sépticas

- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, así como los parques de combustibles sólidos de materiales y de maquinaria.

D/ Otras

- Obras singulares tales como esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes, piezas de arquitectura, etc.

3. Tipos

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

a) De parcelación.

b) De obras de urbanización y de obras ordinarias.

c) De obras de edificación.

d) De otras actuaciones urbanísticas.

e) De primera ocupación.

f) De actividades e instalaciones.

g) De apertura y funcionamiento.

4. Principios generales

Las licencias urbanísticas se ajustarán, en todo caso, al principio de igualdad ante la Ley.

Las licencias urbanísticas se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terrenos.

Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

Tampoco supondrá, la licencia por sí sola, autorización o consentimiento del Ayuntamiento para uso u ocupación de bienes municipales sobre los que estén previstos las obras o instalaciones, ni exonerará al interesado de la obligación de obtener otras licencias o autorizaciones que fueran menester para la edificación o uso de la obra o instalación.

No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que hubieran incurrido los titulares en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

El otorgamiento de licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Las licencias urbanísticas serán transmisibles, pero el antiguo y el nuevo titular deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia.

Para la transmisibilidad de las licencias relativas a actuaciones en bienes de dominio público se estará a lo establecido expresamente para tales casos, bien con carácter general o en las prescripciones de la propia licencia.

5. Objeto de la licencia

El objeto de la licencia es comprobar, por parte de la Administración Municipal, que la actividad de los administrados se adecua a la normativa urbanística y que el propietario ha adquirido el derecho al aprovechamiento solicitado. Para ello, las solicitudes de licencias urbanísticas

deberán ir acompañadas del correspondiente Proyecto Técnico, aunque éste únicamente será exigible en las presentes Normas. Asimismo podrán ser exigibles si procediesen títulos fehacientes de propiedad, conformidad de los titulares con las cargas si las hubiere, y documentos que acrediten el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable.

Los Proyectos Técnicos deberán estar suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y reunir los requisitos formales que sean exigibles, entre ellos el visado colegial, conforme a la legislación en vigor.

La documentación técnica, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporada a ella como condición material de la misma.

6. Tramitación

a) Junto con la solicitud de licencia municipal que se realizará en impreso normalizado, que a tal efecto dispondrán los Servicios Técnicos correspondientes, será preceptiva la presentación de todos aquellos documentos que determinen dichos servicios técnicos municipales, teniendo, en todo caso el carácter de mínimos los relacionados en los epígrafes correspondientes a los distintos tipos de licencia.

b) Los servicios municipales competentes podrán además exigir cuantas certificaciones estimen oportunas acerca del cumplimiento de las Normas Técnicas de observancia obligatoria, que acrediten la idoneidad de las obras en ejecución. Estas certificaciones podrán hacerse extensivas a la calidad de los distintos materiales a utilizar en obra, siempre que sea necesario a juicio de los servicios mencionados, derivados de una inconcreción del proyecto o una inspección de obra.

c) Si durante el transcurso de la obra objeto de licencia se produjera cualquier tipo de modificación, los solicitantes habrán de presentar previamente a su ejecución documentos aclaratorios de los términos modificados que la Corporación podrá aceptar o denegar a la vista de su ajuste a las Normas Técnicas vigentes según informe de los correspondientes Servicios Técnicos.

d) De ser positivo este trámite los solicitantes habrán de presentar, previo al certificado final de obra, un proyecto refundido en el que se encuentren incorporadas la totalidad de modificaciones efectuadas durante el transcurso de la obra detallando las características reales de la obra ejecutada (memoria, planos y presupuesto actualizado, debidamente visado), salvo cuando se trate de especificaciones constructivas no estructurales, en cuyo caso solamente se presentará liquidación de obra actualizada.

7. Procedimiento abreviado (obras menores)

a) Se tramitarán por el procedimiento regulado en esta sección las solicitudes de licencias urbanísticas de aquellas actuaciones que no afecten al patrimonio protegido y no necesiten en principio de proyecto firmado por técnico competente dada su escasa entidad técnica, por considerar que, en función de su naturaleza o entidad, tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico.

b) Estarán sujetas al procedimiento abreviado las siguientes actuaciones:

1) Obras no estructurales de restauración y conservación de los edificios:

- Obras de restauración que no precisen consolidación o modificación de estructura, ni apertura de huecos.

- Obras de conservación o mantenimiento que para su realización no necesitan de la colocación de andamios.

- Obras de restauración o adecuación de la distribución interior no afectantes a fachadas.

- Obras exteriores que no afecten a estructura o modificación de huecos.

2) Otras actuaciones urbanísticas:

- Actuaciones estables:

. Muestras, rótulos y banderines adosados a edificios.

. Nuevos cerramientos de solares o modificación de los existentes.

. Tala de arbolado, traslado o trasplante y plantación de masas arbóreas (no requieren licencia las labores propias del sector agrario en la explotación forestal).

. Instalaciones de carteleras.

- Actuaciones temporales:

. Vallado de obras.

. Vallado de solares.

. Instalaciones de casetas de obras.

c) El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado al que se acompañará la siguiente documentación:

1) Datos de identificación y domicilio del interesado.

2) Datos del inmueble, con indicación de planta y puerta, solar o parcela afectados.

3) Descripción pormenorizada de la obra pretendida.

4) Presupuesto o valoración de la obra por escrito.

A los efectos del cómputo de los plazos de tramitación se considerará iniciado el expediente en la fecha de entrada de la documentación completa en el Registro General Municipal.

d) Por los servicios competentes se comprobará la documentación y, caso de que esté incompleta, se notificará al interesado para que en el plazo de diez días la complete.

En caso necesario por sus características especiales a juicio del Ayuntamiento, éste podrá exigir la presentación de un proyecto técnico que ampare la solicitud formulada.

En el plazo de veinte días hábiles deberá comunicarse la no admisión a trámite cuando, por la naturaleza de la actuación, no estuviera incluida entre las de procedimiento abreviado.

e) Transcurrido el plazo señalado en el apartado anterior, si el interesado no hubiese contestado o siguiese sin completar la documentación, se le podrá declarar decaído en su derecho al trámite correspondiente, mediante resolución expresa.

f) Una vez completa la documentación, se emitirá informe técnico y jurídico que finalizará con propuesta en alguno de los siguientes sentidos:

1) De denegación, cuando la actuación proyectada no cumpla con la normativa aplicable; o

2) De concesión, indicando, en su caso, las correcciones que la actuación proyectada deberá cumplir para ajustarse al ordenamiento en vigor.

g) La solicitud de licencia deberá resolverse en el plazo de cuarenta y cinco días naturales, de cuyo cómputo se excluye el tiempo que haya estado paralizado el expediente por causa imputable al interesado o en trámite pendiente de otra administración pública.

8. Procedimiento normal (obras mayores)

a) Se tramitarán mediante procedimiento normal aquellas solicitudes de licencias para actuaciones urbanísticas que por su entidad o incidencia en el entorno urbanístico precisan para su definición de un Proyecto Técnico.

b) Estarán sujetas al procedimiento normal todas las actuaciones no relacionadas en el apartado anterior de procedimiento abreviado (obras menores).

c) El inicio del procedimiento normal se desarrollará como sigue:

1) El procedimiento se iniciará mediante solicitud en impreso normalizado, al que se acompañará la documentación y tres (3) ejemplares del Proyecto Técnico, firmado por técnicos competentes debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, así como las hojas de dirección facultativa.

2) El contenido de las solicitudes de licencias, la forma de presentación, la fecha de inicio del expediente y el requerimiento para completar la documentación, cuando éste fuera necesario, se ajustarán a lo indicado para el procedimiento abreviado.

3) Iniciada la tramitación del expediente, en el plazo de cinco días, desde la entrada de los proyectos en el Registro General Municipal, se remitirán los duplicados de éstos a los órganos municipales que deban informar o dictaminar obligatoriamente la solicitud de licencia y no dependa del competente para su resolución.

Estos informes deberán remitirse al órgano competente para resolver, antes de la finalización del plazo para su resolución.

d) Si resultaran deficiencias subsanables, se efectuará, antes de que expire el plazo de resolución, un único requerimiento al peticionario, concediéndole un plazo de diez días para que proceda a subsanarlas. Este plazo podrá prorrogarse por una sola vez, previa solicitud del peticionario. Dichos plazos suspenderán el señalado para resolver la licencia.

e) Transcurrido el plazo para subsanación de deficiencias, o cuando no hubiere resultado necesario dicho trámite, se emitirá informe técnico y jurídico que terminará con propuesta de concesión o denegación.

f) La resolución del órgano competente deberá producirse en un plazo no superior a tres meses, contados desde el día siguiente a la fecha en que se considere iniciado el expediente, de cuyo cómputo se excluye el tiempo que haya estado paralizado el expediente por causa imputable al interesado o en trámite dependiente de otra administración pública.

9. Silencio administrativo

Transcurridos los plazos señalados por las presentes Normas Urbanísticas para resolver sobre la petición de licencia urbanística sin que se hubiera resuelto expresamente, se entenderá concedida la licencia solicitada por acto presunto, salvo lo que resulte de las siguientes especificaciones:

a) El efecto del acto presunto será desestimatorio si la concesión de licencia llevara consigo la adquisición de facultades sobre bienes o servicios de dominio público.

b) Mediante el acto administrativo presunto no se pueden adquirir facultades o derechos contrarios a la legislación urbanística, al planeamiento o instrumentos de gestión aprobados definitivamente o a cualquier norma de obligado cumplimiento.

Aún transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo, la administración municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo que se haya emitido la certificación de actos presuntos.

10. Responsabilidades

A) Responsabilidad Técnica

Todo técnico por el solo hecho de firmar el proyecto para una solicitud de obra declara conocer las condiciones reguladas en las presentes Normas aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

De igual forma el técnico asume las responsabilidades derivadas del incumplimiento de las normas técnicas vigentes, tanto en lo que respecta a la obra objeto de licencia como las originadas a terceros, y tanto en la ejecución de la obra como las originadas con posterioridad derivadas de éstas, según la legislación específica aplicable.

B) Dirección de las obras

Todas las obras e instalaciones que se pretendan ejecutar en el término municipal tendrá que ser dirigidas por técnicos competentes, legalmente autorizados, cuya capacidad deberá estar acreditada ante el Ayuntamiento antes del comienzo de las obras mediante el visado colegial correspondiente de la instancia de solicitud de licencia, o mediante escrito dirigido por el solicitante igualmente visado y firmado por el técnico designado.

Si alguno de los técnicos directores cesara en la dirección de las obras, tendrá que ponerse este hecho en conocimiento del Ayuntamiento por el renunciante y por la propiedad, y ello implicará la suspensión de las obras

hasta que no se comunique oficialmente, con documento visado por el Colegio correspondiente, la sustitución producida.

C) Responsabilidad por infracción de la presente Normativa

El peticionario de la licencia, el propietario, el promotor, el empresario o contratista de obras y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometieran por ejecutarlas sin aquélla o con inobservancia de sus condiciones.

11. Vigencia

a) Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

b) En las licencias se determinará el plazo dentro del cual deben concluirse las obras. Dicho plazo será fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia. A tal efecto, el plazo de ejecución propuesto deberá figurar en la hoja de características si fuera obligatoria la presentación de proyecto y, de no ser obligatorio éste, en el modelo de solicitud de licencia.

c) Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

1) Si la edificación realizada no se ajusta a las condiciones a que estuviese subordinada.

2) Si las obras no se hubiesen comenzado dentro de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento.

A estos efectos se consideran iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurran, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento, teniendo en cuenta que se entenderá cumplido este requisito con el levantamiento del acta de replanteo en los casos de nueva planta.

- Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los ejecutados y la obra o instalación proyectada, y objeto de la licencia.

3) Si comenzadas, estuviesen interrumpidas durante un plazo de tres meses por causas imputables al titular de la licencia. A estos efectos se repartirá el presupuesto total de la obra entre el número de meses previsto para duración de la misma y se entenderá que la obra está interrumpida cuando en un control no se haya alcanzado el gasto de obra correspondiente hasta la fecha de la infracción más un 15%.

4) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido, o de su ampliación.

En el supuesto del apartado 1), no podrá acordarse la caducidad de la licencia, sin seguir previamente los procedimientos previstos en la legislación urbanística, dando la posibilidad de legalizar la obra si se ajusta al Ordenamiento.

En los demás supuestos, la caducidad se producirá por incumplimiento de los plazos señalados y surtirá efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia del interesado.

d) La caducidad de la licencia a que se refiere el párrafo anterior producirá además de las consecuencias previstas en la legislación estatal y autonómica vigentes, las siguientes:

1) El cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

2) El titular de la licencia no tendrá derecho al reintegro de las cantidades abonadas o pendientes de pago de las exacciones que graven la licencia caducada.

3) La obligación de adaptar la obra o instalación, a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubieran aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y la obligación, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratare. Si ello no fuera compatible, se procederá a la demolición de las obras.

e) Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

f) Cuando una finca o local cambie de uso para el que en un principio fue autorizado, deberá solicitar nueva licencia de apertura, que se concederá o no según las normas del Plan General, ordenanzas y reglamentos de aplicación.

CAPÍTULO 2.5. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. URBANIZACIÓN BÁSICA

Artículo 2.5.1. Vinculación

Las Normas detalladas en este Capítulo 2.5., serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo, y tendrán carácter de recomendación en áreas consolidadas. No obstante el Ayuntamiento podrá dictar Ordenanzas específicas que desarrollen o modifiquen estas Normas Generales.

Artículo 2.5.2. Sistema viario

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General viario que se definen en el Plan General deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legislación sectorial correspondiente para los tramos que no constituyen travesías urbanas.

En cuanto a las vías que surjan de la redacción del planeamiento de desarrollo responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. La anchura mínima entre alineaciones para este viario será de catorce (14) metros, salvo excepciones y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Construcción de aceras

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la de pavimentación en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la orden de la Autoridad Municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en los dos casos, será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales.

Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No podrá extenderse la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

b) Pavimentación

Los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria.

- Calzadas. El acabado superficial de éstas será de aglomerado asfáltico. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de la Instrucción Española de Carreteras para el dimensionado de firmes.

- Aceras. Todas las obras de ejecución de aceras deberán cumplir los siguientes mínimos:

. Compactación del terreno natural (cuando la acera no se ejecute sobre la plataforma previa de la calzada).

. Ejecución de una base compacta de zahorra de espesor no inferior a diez (10) centímetros.

. Ejecución de una solera de hormigón no inferior a diez (10) centímetros.

. Pavimentación con losetas.

. Colocación de bordillos prefabricados.

c) Mobiliario urbano y Señalización viaria

El proyecto de urbanización incluirá además todo el mobiliario urbano y señalización vairaia necesarios para el perfecto funcionamiento de la urbanización y deberá responder a las directrices que dicten los Servicios Técnicos Municipales.

En los nuevos desarrollos la recogida de residuos se hará mediante contendores soterrados, por lo que el proyecto de urbanización correspondiente deberá incluirlos específicamente en su mobiliario urbano, habilitando los espacios necesarios en la red viaria para su ubicación

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 2.8.47, apartados A a G de las presentes Normas.

Artículo 2.5.3. Abastecimiento de agua

a) En las previsiones del planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:

- Viviendas, residencias y hoteles 161 litros/habitante/día

- Equipamiento docente 50 litros/estudiante/día

- Equipamiento sanitarios 600 litros/cama/día

- Terciario de oficinas 50 litros/empleado/día

- Resto de usos 50 litros/habitante/día

- Riego de calles y jardines 2 litros/m² zona regada/día

b) El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5. Los diámetros interiores mínimos de la red cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

- Tubería de distribución 150 mm.

- Red de riego 100 mm.

- Tubería de servicio para hidrantes 100 mm.

c) Con carácter general se dispondrá un hidrante de 100 mm de diámetro por cada cuatro hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.

El citado número de hidrantes será independiente de los “usos” previstos cualesquiera que éstos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles. Estarán debidamente señalizados.

d) La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a treinta (30) metros.

e) Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la red pública desde la que se prevé el abastecimiento. En caso contrario se deberá reforzar la red con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

f) Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos (grupos de sobrepresión).

g) El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como a la que tenga vigente la compañía suministradora.

h) Los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

i) Los planes parciales deberán incluir un informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

Deberán cumplirse, además, todas las condiciones establecidas en el artículo 2.8.55, de las presentes Normas.

Artículo 2.5.4. Red de saneamiento

Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.

b) El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación.

Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado en el artículo 2.5.3., apartado a) de las presentes Normas.

c) Las secciones mínimas de los desagües no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles no serán superiores a tres (3) metros por segundo, cuando los conductos sean de hormigón. Para velocidades superiores se adoptarán conductos de gres o de cualquier otro material cuya dureza garantice su inalterabilidad contra la acción abrasiva.

d) En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a sesenta (60) centímetros, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc.

e) En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebros y cambios de rasantes.

f) En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de 0,50 m3 y un caudal instantáneo de descarga no inferior a veinticinco (25) litros por segundo.

g) El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario, cuando se vierta a colector de uso público. No obstante, en las zonas de edificación con grandes espacios abiertos, cercanos a ríos, arroyos o ramblas que puedan servir para la evacuación natural de las aguas pluviales, podrá adoptarse sistema separativo, de manera que se vierta directamente a las vaguadas naturales mediante “aliviaderos de crecida”.

h) Podrá también utilizarse el sistema separativo, cuando las aguas residuales hayan de ser tratadas en estaciones depuradoras antes de su vertido a cauces públicos naturales a los que, en cambio, podrán desaguar directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

i) Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. En los ámbitos donde la topografía del terreno no permita esta solución deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste de ciento veinte (120) milímetros.

j) Para el vertido en cauces públicos será necesario justificar la correspondiente concesión de la Confederación Hidrográfica del Segura y acompañar el proyecto ajustado a las condiciones que dicho organismo imponga.

k) Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a 0,50 m/seg.

l) En todos los casos las viviendas deberán contar con un sistema de saneamiento y depuración que cumpla con la normativa sectorial vigente y disponer sus vertidos, en la medida de lo posible al alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado.

Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. Solo se permitirán en viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable. En tal caso las fosas sépticas serán de oxidación por cloro y cumplirán las normativas sectoriales al respecto.

m) Quedan absolutamente prohibidos los vertidos directos a “pozos negros”.

n) Será de obligado cumplimiento, con carácter complementario, la normativa sobre materia de vertidos en la legislación sectorial.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 2.8.56 de las presentes Normas.

Artículo 2.5.5. Red de suministro de energía eléctrica

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptándose a las condiciones del planeamiento del presente artículo, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

El promotor de la urbanización deberá justificar que dispone del contrato de suministro suscrito con la compañía suministradora y que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de las edificaciones.

Los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) El cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello en base a una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.

b) La media y alta tensión se realizarán al voltaje que autorice el Centro Directivo competente en la materia, satisfarán las condiciones de la Compañía suministradora y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado.

c) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Siempre que sea posible la ubicación de los centros de transformación será subterránea, debiendo resolver su acceso desde la vía pública. Deberán resolver igualmente su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Los centros de transformación deberán además instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos, vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible.

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

d) La distribución en baja tensión se realizará previa autorización del Centro Directivo competente en la materia, a 400/230 voltios. El tendido de los cables deberá ser subterráneo. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero su instalación tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe ser subterráneo y localice su emplazamiento. En ningún caso serán a cargo del Ayuntamiento dichas obras.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo 2.8.55, de las presentes Normas.

Artículo 2.5.6. Alumbrado público

a) La instalación de alumbrado público se ajustará a la reglamentación vigente sobre baja tensión y a las normas que tenga establecidas o establezca el Ayuntamiento. Del mismo todos sus elementos, tales como báculos, candelabros, brazos murales, luminarias, conductores, etc., deberán responder a los modelos y calidades previamente aprobados y homologados por los servicios municipales competentes.

En el casco antiguo se implantarán modelos acordes con el carácter urbano e histórico y tradicional de dicha área de la ciudad.

b) Tanto los puntos de luz como la correspondiente red subterránea alimentadora se instalarán normativamente en aceras y espacios libres de uso público; no obstante, para casos de excepción (aceras muy estrechas o circunstancias de cualquier otra índole), en que sea dificultosa, e incluso prohibitiva, la instalación o la explotación del servicio en la forma dicha, podrá autorizarse por los Servicios Municipales, y previa justificación en el proyecto de tal necesidad o conveniencia, la instalación de los conductores grapados sobre las fachadas de los edificios, situando los puntos de luz sobre brazos murales fijos a las fachadas.

c) La situación de los centros de mando, será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Los armarios serán de acero inoxidable de calidad y espesor según modelo normalizado por el Ayuntamiento.

d) Se instalarán arquetas a pie de todos los soportes, junto al centro de mando, en los cruces de las calzadas, en los finales de circuitos o cabecera de los mismos según los elementos de la puesta en tierra. En espacios acerados será registrable con tapa de hierro fundido, o acero inoxidable.

e) El nivel luminoso mínimo que se deberá alcanzar en todo caso será:

- Calles principales 15 lux
- Calles secundarias 5 lux
- Plazas 20 lux
- Jardines 5 lux

Artículo 2.5.7. Red de telefonía

a) En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

b) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada. Se procurará su

integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona.

Se deberán adoptar, en su instalación, cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.

c) En aquellos casos excepcionales (aceras muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados a) y b), podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.

No obstante en los cruces de calles sí deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

d) A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

Deberán cumplirse asimismo las condiciones establecidas en el art. 2.8.59 de las presentes Normas.

Artículo 2.5.8. Otras instalaciones

Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica) cuya instalación se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas.

Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa y legislación sectorial aplicable, además de lo regulado en los arts. 2.8.58 y 2.8.59 de las presentes Normas.

Artículo 2.5.9. Tratamiento de los espacios libres

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles, isletas y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para suelo urbano y urbanizable con las presentes normas.

Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño.

En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al 8%, y los taludes al 30% salvo que su pendiente original sea mayor.

Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que tengan al menos 1 m² de superficie. En aceras de ancho inferior a tres (3) metros, se protegerán los alcorques con rejillas que permitan el tránsito por encima.

En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles, arbustos, etc., empleando materiales y elementos que minimicen el consumo de agua de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadores, goteos (aéreos o subterráneos), tubo exudante, o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado - buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.- y de los usos que se puedan permitir en estos espacios - áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc.-. Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen - cerramientos, papeleras, bancos- y de los elementos singulares que se proponen - monumentos, esculturas, fuentes- y el tratamiento de las superficies de terreno - pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.-. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. A la jardinería y mobiliario urbano de propiedad privada, pero que se destinen a un uso común o público, se les exigirán como mínimo las mismas características que a las de propiedad y uso público. En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.

SECCIÓN SEGUNDA. USO DE ENERGÍAS RENOVABLES

Artículo 2.5.10. 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 esta Sección adicionales a las mínimas obligatorias relacionadas en la Sección Sexta del capítulo 2.6 de estas normas, podrán beneficiarse de

aquellas ayudas o subvenciones que establezca el Ayuntamiento y a regular a las correspondientes ordenanzas fiscales.

Estas dotaciones mínimas encaminadas a la implementación de medidas de eficacia energética deberán en cualquier caso cumplir con las determinaciones que establezca la el vigente Código Técnico de Edificación – CTE - (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que la sustituya o complemente.

La concesión de ayudas o subvenciones estará condicionada a un informe de los servicios municipales competentes, que valorarán la validez ambiental de las medidas adoptadas.

Artículo 2.5.11. Actividades fomentadas

1. Se consideran 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 2.5.12. Contenido complementario del proyecto

1. 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 qué cuantía se mejoran los valores mínimos establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

2. Asimismo contendrá una valoración del impacto visual que puedan generar las instalaciones y elementos auxiliares a implantar, así como las medidas previstas para su adecuada integración tanto en el medio urbano como en el medio natural.

3. Los Servicios Técnicos Municipales verificarán la adecuación de las instalaciones y valorará su integración paisajística y arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales.

CAPÍTULO 2.6. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. GENERALIDADES

Artículo 2.6.1. Definición

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de ajustarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno. Estas Normas son de aplicación sin perjuicio del resto de normativa sectorial vigente; en especial el Código Técnico de Edificación CTE (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que lo sustituya.

Artículo 2.6.2. Clases de condiciones

a) La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las diferentes secciones del presente capítulo, referentes a los siguientes aspectos:

- Condiciones de la parcela edificable
- Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela
- Condiciones de volumen y forma de la edificación
- Condiciones higiénicas
- Condiciones estéticas
- Condiciones de acceso y seguridad
- Condiciones de las dotaciones de servicio en los edificios

b) Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente capítulo, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

c) La edificación deberá satisfacer además, las condiciones contenidas en el capítulo 2.8, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 2.6.3. Definición y aplicación

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser considerada como edificable, entendiendo como parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad independiente e identificada por sus linderos y su superficie.

Son de aplicación en las obras de nueva edificación excepto en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo de este Plan General.

Artículo 2.6.4. Alineación

Es la línea que señala el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos edificables de los suelos no edificables de dominio público.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Alineación Actual. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
- Alineación Oficial. Son las alineaciones que se determinan o definen en el Planeamiento. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

- Alineación Exterior. Son las que en el Plan fijan el límite de la parcela edificable con vías, calles, plazas, zonas verdes y espacios libres públicos exteriores.

En las parcelas ya edificadas que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se considerará como alineación exterior la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

- Alineación Interior. Son las alineaciones que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio libre interior de la manzana, bien sea de carácter público o privado.

Artículo 2.6.5. Lindero

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

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente. Linderos laterales son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

Artículo 2.6.6. Parcela. Clases

Porción de terreno, unitario bajo una misma propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento. Se distinguen:

- Parcela neta

Parte de terreno, apto o no para la edificación según la ordenanza que le sea de aplicación, en el que están excluidos los espacios que se destinen a dominio público.

- Parcela mínima

Superficie mínima de suelo bajo una sola propiedad registral, admisible en los procesos de parcelación, agregación y reparcelación.

- Parcela mínima edificable

Superficie mínima de suelo, admisible en el proceso de edificación.

- Parcela edificable

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 2.6.7. Solar. Clases

- Solar. Superficie de suelo urbano apta para ser edificada por estar pavimentadas las vías a que de frente, tener encintadas las aceras, y disponer de los servicios suficientes de suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, y tener señaladas alineaciones y rasantes.

Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otra u otras vías que cumplan las condiciones del párrafo anterior.

En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de algún instrumento de planeamiento que afecte a la parcela, se estará a los requisitos de urbanización enumerados anteriormente, así como a los que se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

- Solar edificable. Un solar tendrá la consideración de edificable cuando su superficie sea igual o superior a la definida para la parcela mínima edificable en la ordenanza correspondiente.

- Solar inedificable. Se considera solar no edificable al que no reúna las condiciones mínimas enumeradas anteriormente.

Además tendrán consideración de inedificables:

1) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como, si la hubiera, la de patio de manzana u otra alineación posterior obligatoria.

2) Los solares cuyo fondo máximo medido normalmente a la fachada sea menor de seis (6) metros, y no sea inscribible en su interior un círculo de seis (6) metros de diámetro.

3) Aquellos que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la norma zonal correspondiente y en todo caso menos de sesenta (60) metros cuadrados.

4) Las que originen en el solar contiguo una parte como las que se definen en 2) -hasta la citada profundidad- y en 3).

Los solares definidos en 2) y 3) serán edificables si los contiguos estuviesen edificados o no fuesen susceptibles de declaración de ruina y no haya otra razón para mantener la calificación de inedificable.

- Destino de los solares inedificables

a) En los solares inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.

b) Respecto a los solares o partes de solar que se califiquen de inedificables, el Ayuntamiento, según proceda, podrá imponer la normalización de fincas y/o actuaciones conjuntas, reguladas en los artículos 3.3.16. y 3.3.17. de estas Normas.

c) El Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes a solares inedificables si los propietarios no incorporan tales solares a sus parcelas de acuerdo con los artículos anteriores.

Artículo 2.6.8. Vallado de solares y terrenos

Los solares y terrenos recayentes a vías o espacios públicos, deberán mantenerse, en tanto no se edifiquen, en situación de limpieza y decoro adecuados.

Estos solares se cerrarán mediante vallas de obra de fábrica o similar suficientemente estables, y opacos a vistas con una altura mínima de dos (2) metros.

El vallado necesitará la previa marcación de línea para ajustarse a las alineaciones oficiales mediante el procedimiento de Tira de Cuerdas.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.6.9. Definición y aplicación

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable y

se definen en las Normas zonales o en el planeamiento de desarrollo. Estas condiciones son de aplicación en todas las obras.

Artículo 2.6.10. Área de movimiento de la edificación

Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de ocupación y retranqueos definidas en esta Sección.

Artículo 2.6.11. Cerramiento de parcela

Es el elemento constructivo que situado sobre los linderos de una parcela, la delimitada físicamente.

Artículo 2.6.12. Cotas de referencia

Son referencias altimétricas del terreno o parcela que, junto con las rasantes, sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación.

- Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.

- Cota de origen y referencia. La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

En los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan General se considera como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja.

Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 2.6.13. Espacio libre de parcela

Es la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 2.6.14. Fachada o línea de edificación

Proyección en planta de la superficie que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio salvo los vuelos autorizados.

Artículo 2.6.15. Fondo edificable

Es la distancia máxima, definida cuantitativamente, o también gráficamente, y referida a la alineación exterior, a la que podrá situarse la fachada interior de la edificación.

Artículo 2.6.16. Ocupación

Es la relación expresada en porcentaje entre la superficie ocupada por la edificación sobre y/o bajo rasante, y la de la parcela.

Artículo 2.6.17. Rasantes

Son las referencias altimétricas del terreno o parcela que, junto con las cotas de referencia, sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y la edificación.

- Rasantes Actuales: Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles existentes o del terreno natural.

- Rasantes Oficiales: Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, definidos en el Plan o Proyecto de Urbanización.

Artículo 2.6.18. Retranqueos

Son las franjas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y las líneas de edificación y entre la edificación y los linderos de las parcelas colindantes.

Pueden darse como valores fijos obligados o como valores mínimos.

Su medición se realizará perpendicularmente entre los linderos o alineaciones y cada punto de la fachada del edificio.

Salvo indicación en contrario de la norma zonal u ordenanzas reguladoras del planeamiento de desarrollo o de las A.P.I., los espacios de retranqueos podrán ocuparse por las plantas bajo rasante y, en la zona correspondiente a la establecida como separación mínima, dichas plantas serán enteramente subterráneas.

Artículo 2.6.19. Separación entre edificios

Es la dimensión que separa las fachadas exteriores de dos o más edificios, bien estén situados en la misma parcela, bien sobre parcelas diferentes, ya sean éstas colindantes o estén separadas por viales o espacios libres de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia mínima determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra líneas de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando los edificios tengan cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos.

Artículo 2.6.20. Superficie ocupada

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre el suelo de la parcela, del perímetro exterior de la edificación habitable, incluso vuelos y sótanos.

A tal efecto las Normas Zonales podrán distinguir entre superficie ocupada sobre rasante y bajo rasante.

Queda prohibida, como norma general, la ocupación del subsuelo de la vía pública y espacios libres públicos por cualquier instalación o dependencia que no tenga carácter de Servicio Público, responda a un fin de interés social o cuente con la correspondiente Concesión Administrativa.

Artículo 2.6.21. Adosamiento a linderos

En normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento del Plan General, correspondientes

a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.

2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.

3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.

4. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la propiedad.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.6.22. Definición y aplicación

Son aquéllas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, en las normas del uso correspondiente o en los planeamientos de desarrollo y son de aplicación a todo tipo de obras de nueva edificación y de reestructuración y a aquéllas que supongan una alteración de los parámetros regulados en esta Sección.

Artículo 2.6.23. Tipologías Edificatorias

Con carácter general se prevén las siguientes tipologías posibles de edificación:

- Manzana cerrada o entre medianeras. La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales. Pueden albergar o no patio de manzana.

- Aislada o en bloque abierto. La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

- Pareada. Aquélla en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en las restantes.

- Agrupada en hilera o adosada. Variante de la construcción entre medianeras. Por regla general es el resultado del adosamiento de parcelas independientes con edificación no sometida a la ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 2.6.24. Altura

- Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado.

- Altura de plantas o pisos. Es la distancia vertical entre dos niveles consecutivos o plantas de edificación. Se distinguen dos tipos:

- Altura de piso. Es la distancia, en vertical, entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

- Altura libre de piso. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo, o del falso techo, de una misma planta.

- Medición

a) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

La relación entre número de plantas y altura de la edificación, salvo indicación en contra de las normas zonales será la siguiente:

dos plantas (II) (7,5) siete metros y medio

tres plantas (III) (10,5) diez metros y medio

cuatro plantas (IV) (13,5) trece metros y medio

cinco plantas (V) (16,5) dieciséis metros y medio

seis plantas (VI) (19,5) diecinueve metros y medio

siete plantas (VII) (22,5) veintidós metros y medio

ocho plantas (VIII) (25,5) veinticinco metros y medio

b) Para determinar la altura de un edificio, la cota de referencia se tomará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para la acera o en su caso la del terreno, hasta el plano inferior del forjado del último piso, (línea de cornisa).

c) Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de cien (100) centímetros por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de la fachada, la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de la fachada.

Artículo 2.6.25. Altura de los locales

La altura mínima libre de locales destinados a garaje aparcamiento en sótano será de doscientos treinta (230) centímetros, pudiendo rebajarse a doscientos (200) centímetros en puntos concretos por paso de vigas o instalaciones.

La altura mínima libre de locales en sótano destinados a otros usos, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

La altura mínima libre en locales de bajo cubierta, con uso vividero, será de ciento cincuenta (150) centímetros.

La altura mínima libre de locales de cualquier uso, excepto el uso de vivienda, en plantas bajas será de trescientos (300) centímetros.

La altura mínima libre de piezas de viviendas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en aseos, cocina, pasillos y locales de servicio que será de doscientos veinte (220) centímetros.

Todo ello salvo determinaciones particulares de cada Norma Zonal o determinaciones de uso, en cuyo caso habrán de cumplirse ambas o la que fije mayor altura.

Artículo 2.6.26. Construcciones por encima de la altura

Salvo que las normas zonales u otras determinaciones del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

a) Vertientes de tejado: según faldones inclinados arrancando del borde de la cornisa y como máximo ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ésta, con pendiente que no exceda del treinta por ciento (30%).

En ningún caso la cumbrera del tejado se elevará más de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la línea de cornisa.

b) Terrazas o azoteas, con pendiente entre el dos por ciento (2%) y el cuatro por ciento (4%) con antepechos perimetrales de altura no superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

c) Soluciones mixtas de tejado y terraza en todas sus alternativas.

d) Construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio, y cumpliendo las mismas condiciones que para las vertientes de tejado contempladas en el apartado a). Igualmente, con la misma condición, podrán instalarse paneles solares.

En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas a cualquier uso compatible con los definidos en la norma zonal correspondiente. En estos casos deberá contabilizarse como superficie computable la correspondiente a la superficie de plantas con altura igual o superior a ciento cincuenta (150) centímetros, con la excepción de lo indicado en el artículo 2.6.27.

e) Cornisas, petos y antepechos de cubiertas y azoteas, sin que la suma de ellos exceda de ciento cincuenta (150) centímetros sobre el total permitido.

f) Depósitos, trasteros y otras instalaciones de servicios del edificio, siempre y cuando no rebasen la forma piramidal y altura, resultante de aplicar lo estipulado en el apartado a).

g) Construcciones deportivas al aire libre y piscinas, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos rebase la altura y forma definidos en el apartado a).

h) Áticos y torreones, cuando lo permitan la norma zonal, o las ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado.

Se permitirá la construcción de bajo cubierta o ático retranqueado, incluida en el cómputo de la edificabilidad, con la particularidad de que el retranqueo sea al menos de tres (3) metros con respecto a los planos de las fachadas exteriores del edificio recayentes a vía pública o espacio libre, salvo determinaciones en contra de la norma zonal de aplicación; pudiéndose destinar el resto a terraza o azotea. Excepcionalmente podrá admitirse la reducción de este retranqueo, previa solicitud de la correspondiente licencia municipal, y según lo regulado en la correspondiente norma zonal.

Por encima de estas construcciones se admiten a su vez lo regulado en los apartados a), b), d) y e) precedentes.

i) Por encima de la altura máxima total que resulte de la aplicación simultánea de los apartados anteriores no se admitirán más que: conductos, chimeneas, antenas de telecomunicación y paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto la que fijen los servicios técnicos municipales en base al buen hacer constructivo.

Artículo 2.6.27. Edificabilidad o superficie edificable

Se designa con este nombre al valor que el planeamiento define para limitar la superficie de la edificación permitida en una parcela o en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela; el coeficiente de edificabilidad; o por una cantidad concreta.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

Medición de la edificabilidad

La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

La superficie edificada por planta es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos (capítulos 2.8 y 3.3 de las presentes Normas):

a) Los soportales, los entrepisos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las

construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento situadas en plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública, o en plantas bajas de edificios de uso residencial en categoría de vivienda unifamiliar, o en los de cualquier otra tipología, cuando se justifique la imposibilidad de ubicarlos en plantas bajo rasante y siempre que se trate de aparcamientos obligatorios para el cumplimiento del mínimo establecido, con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza en tipología multifamiliar o de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza en tipología unifamiliar.

c) Los locales destinados a alojar las instalaciones generales para el funcionamiento del edificio, como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada para el uso principal a que se destine el edificio en plantas bajo rasante, cuyo dimensionamiento deberá ser justificado, y las construcciones de este carácter situadas por encima de la altura según lo dispuesto en el artículo 2.6.26.

Los locales que albergan instalaciones que sin ser de obligada implantación, sirvan para la mejora y mayor calidad de los edificios (cuartos de aire acondicionado, etc), cuya necesidad y dimensionamiento deberá ser no obstante justificado.

d) Los locales destinados a albergar centros de transformación.

e) Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados (medio metro cuadrado).

f) Los huecos de aparatos elevadores.

g) Los balcones y balconadas, autorizados en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo o incorporado.

h) Los primeros tres (3) metros cuadrados destinados a terrazas-tendedero en cada vivienda.

i) Los trasteros y las salas de reunión de comunidad en vivienda colectiva.

j) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.

Artículo 2.6.28. Superficie construida y superficie útil

- Superficie construida. Es la suma de las superficie de cada planta según la regulación realizada en el artículo 2.6.27 con respecto al cómputo de la superficie edificable.

- Superficie útil. Es la comprendida en el interior de los paramentos verticales de un local y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Dicha superficie se medirá siempre a cara interior de paramentos terminados.

La superficie útil de una planta o de un edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

Artículo 2.6.29. Planta

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

- Planta baja. Es aquélla cuyo nivel superior del suelo acabado se encuentra entre más/menos cien (100) centímetros respecto a la rasante de la acera o del terreno natural en contacto con la edificación.

En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos cien (100) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.

- Plantas inferiores a la baja. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de tres (3) con una profundidad máxima de nueve (9) metros, medida desde la cota de nivelación de la planta baja.

Las plantas inferiores a la baja podrán ser: sótano cuando la cara superior de techo de dicha planta se encuentre, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación; semisótano cuando parte de su altura se encuentre por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y la cara superior del forjado de techo se encuentre a menos de cien (100) centímetros por encima de la rasante, y cuyo pavimento esté en algún punto por debajo de la rasante de la acera o terreno circundante más de un (1) metro, y la cara inferior de su techo por encima de ella.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de cien (100) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos, plantas sobre rasante.

- Entreplanta. Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita.

La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local que cuente con la altura suficiente.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de la planta donde se desarrolla.

- Planta de piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

- Ático. Cuerpo de edificación que se sitúa por encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas separadas del resto de los planos de las fachadas exteriores del edificio recayentes a vía pública o espacio libre. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento. También se podrá destinar a cubierta. En ambos casos se estará a lo establecido en el artículo 2.6.26 apartados a), b) y c).

Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros, con las siguientes excepciones:

a) Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

b) En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas, y en el caso de que el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, dicho retranqueo se localizará obligatoriamente en estas fachadas. En este supuesto a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.

c) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.

Quedan prohibidos por encima de la planta retranqueada toda clase de construcciones como castilletes o torreones, cuartos roperos y otros similares, que deberán quedar englobados en él. Se autorizarán sobre su cubierta exclusivamente chimeneas, antenas, depósitos y accesos (ascensores y escaleras).

Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza de la planta retranqueada o adosadas a las fachadas del mismo. Para resguardarse del sol se permitirán solamente toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizarán mediante soportes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachada u otros medios similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijas en antepechos, cornisas o terrazas.

Torreones. Cuerpos de edificación situados por encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio, que coincide con el ático en caso de que éste exista, y que esta delimitado como mínimo por dos fachadas, que en tipología de edificación aislada o edificación agrupada, en hilera o pareada, podrán situarse libremente y que en tipología edificatoria en manzana cerrada o entre medianerías, se situará con al menos una fachada coincidente con la fachada exterior del edificio recayendo a la vía pública o espacio libre público; y que cumplirá además las siguientes condiciones:

a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.

c) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.

d) La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúa, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.

Las condiciones anteriores serán aplicables independientemente a cada una de las fachadas en que se sitúe el torreón.

- Azotea. Cubierta plana transitable, acondicionada para acoger un uso.

Artículo 2.6.30. Patio

Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores o exteriores de la edificación. Sus dimensiones se atendrán a lo establecido en el artículo 2.6.37.

1. Clases de patios

- Patio inglés. Patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

- Patio mancomunado. Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado mutua y fehacientemente respecto a servidumbre de luces, vistas y demás cargas y beneficios. de la siguiente manera:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

- Patio de manzana. Es el espacio interior de una manzana, edificable o no en planta baja, definido por las alineaciones oficiales interiores.

- Patio de parcela. Patios situados en los espacios edificables de parcela; se dividen en dos grupos:

- Patios Cerrados. Aquellos que están cerrados por todos sus lados.

- Patios Abiertos. Aquellos que están abiertos en uno o más de sus lados.

2. Construcciones en los patios

a) En las zonas de uso cualificado residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos

de edificación existente, que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

No obstante, y cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Asimismo, se podrán ubicar en dichos espacios, ascensores cuando razonablemente no puedan desarrollarse de otra manera.

b) En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros.

En el caso en que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de trescientos (300) centímetros, el muro de separación sólo excederá en doscientos centímetros (200) a la rasante del patio más alto.

c) En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

3. Cubrimiento de patios

Salvo prohibición de la norma zonal, se admite el cubrimiento de patios de parcela, sin cómputo de edificabilidad, con lucernarios translúcidos con las siguientes condiciones:

a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos que delimiten el patio.

b) Deberá dejarse una superficie libre de cerramientos en todo o parte de su perímetro que garantice una superficie de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio.

c) En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

Artículo 2.6.31. Entrantes y salientes

- Salientes. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos o cuerpos que sobresalen del plano de la fachada.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes que se fijan en estas Normas.

- Entrantes. Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea más exterior de la edificación, ya sea fachada o cuerpo volado.

Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno por debajo de ésta, deberán reunir las condiciones que a tal fin se establecen en estas Normas (patio inglés). Estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, cuando sea preciso.

Artículo 2.6.32. Vuelos y cuerpos volados

1. Clasificación

- Balcón: Saliente abierto, correspondiente a un único hueco de fachada, no superior a cuarenta (40) centímetros y con cierre de cerrajería en todo su perímetro cuya altura media no sea superior a ciento diez (110) centímetros.

- Balconada o balconaje: Saliente abierto común a varios huecos realizado en las mismas condiciones que el balcón.

- Solana: Saliente abierto no superior a ciento veinte (120) centímetros, con cerramiento en todo su perímetro con obra de fábrica o cerrajería, o mixto, y cuya altura media no sea superior a ciento diez (110) centímetros.

- Terraza: Saliente cerrado como máximo en dos de sus lados con cerramiento de fábrica o cerrajería, o mixta con dimensión no superior a ciento veinte (120) centímetros.

- Mirador: Saliente cerrado no superior a cien (100) centímetros, con cerramiento de cerrajería, carpintería y/o vidrio en la totalidad de su altura y perímetro.

- Cuerpo cerrado: Saliente cerrado no superior a cien (100) centímetros con cerramiento de fábrica en la totalidad de su altura.

2. Condiciones

- Vuelo: Los salientes máximos de los tipos de vuelos descritos anteriormente se establecen en función del ancho de calle, y serán los siguientes:

ANCHO DE CALLE (metros)	VUELO MÁXIMO (metros)
< 5 m	prohibido
≥ 5 y < 6 m	0,30
≥ 6 y < 8	0,45
≥ 8 y < 12	1,00
≥ 12	1,20

En calles de ancho inferior a ocho (8) metros se permitirán balcones tradicionales siempre que el vuelo no supere el límite establecido en el apartado anterior ni sobrepase el ancho de acera.

- Altura: La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a trescientos cuarenta (340) centímetros.

- Composición: Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con ésta un ángulo de cuarenta y cinco (45) grados. Los cuerpos volados, tanto cerrados, como abiertos, deberán distar del límite del solar un mínimo de sesenta (60) centímetros.

El porcentaje máximo de cuerpos volados será, en longitud, del cincuenta por ciento (50%) del total de los frentes de alineaciones exteriores en cada planta, estimándose que se puede concentrar el resultado de la aplicación

de este porcentaje en una sola fachada (caso de edificios en esquina). Sobre los chaflanes se autoriza el vuelo correspondiente a la calle de mayor ancho. Se admite la libre composición de los vuelos cerrados.

Se prohíben los vuelos a patios. Solo se permiten balcones a patios de manzana en que esté permitida la construcción en planta baja.

Artículo 2.6.33. Cornisa y alero

Salvo mayores limitaciones de la norma zonal, el saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada no superará los setenta y cinco (75) centímetros.

Artículo 2.6.34. Cerramiento de los vuelos

El acristalamiento de los vuelos descritos en el artículo 2.6.32. con posterioridad a la terminación del edificio podrá ser autorizado siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la superficie de terrazas o tendederos que se cierre no sea superior al ocho por ciento (8%) de la superficie útil de la vivienda o local a que pertenezca.

- Que el cerramiento sea acristalado y fácilmente desmontable en su totalidad, y no se sitúe por delante de la barandilla o peto exterior, quedando prohibido expresamente el cerramiento opaco o con muros de fachada.

- Que se conserve el muro existente entre la terraza y la parte cerrada de la edificación.

- Que la solución propuesta sea estéticamente admisible y en concordancia con la carpintería exterior de la edificación; el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos y fotomontajes que muestren la situación antes y después del acristalamiento.

- Con los mismos criterios el Ayuntamiento podrá legalizar los acristalamientos de terrazas anteriores a la vigencia de este Plan General, señalando para ello el plazo que estime oportuno.

Artículo 2.6.35. Pasajes comerciales

Se permitirán pasajes comerciales sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1) Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.

2) Su ancho no será inferior a seis (6) metros.

3) Habrán de comunicar en dos puntos como mínimo a viario público, pudiendo hacer tal comunicación a través del patio de manzana.

4) Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en un pasaje será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje, y en su caso, al acondicionamiento del patio de manzana.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES HIGIÉNICAS

Artículo 2.6.36. Definición y aplicación

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de rehabilitación y en las de nueva edificación así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

Artículo 2.6.37. Dimensiones de los patios

1. Altura

La altura de patio “H” se medirá a la cota de coronación del paramento más alto de los que lo forman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo.

2. Anchura

Se entiende por anchura de patios la medida de la separación entre paramentos de fachada enfrentados. La anchura mínima de patios no podrá ser ocupada por ningún cuerpo volado ni cornisas o aleros.

- Patios de parcela cerrados En todo caso sus dimensiones mínimas serán las que defina el CTE. Sección HS3. Calidad del aire interior o norma análoga que lo complemente o sustituya.

1. Patios en viviendas unifamiliares.

a) La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a H/3, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el CTE; en los restantes casos, la dimensión será libre.

2. Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar.

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el presente artículo.

b) Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

DIMENSIÓN DE LOS PATIOS		
TIPO	**USO DEL LOCAL**	**ANCHURA**
A	Piezas habitables (excepto cocinas)	H/3
B	Cocinas	H/4
C	Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	H/5

c) La dimensión mínima de los lados del patio no podrá ser en ningún caso inferior a lo definido por el CTE. Sección HS3. Calidad del aire interior o norma análoga que lo complemente o sustituya.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior un cilindro vertical de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos

opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 2.6.30.

- Patios ingleses. Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura (H) que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Los patios por debajo de rasante no podrán justificar un aumento de volumen edificable y en cualquier caso deberán resolver los problemas de drenaje del terreno y de acceso de vehículos si los hubiera, sin dificultar el tráfico de la vía pública, así como las zonas en contacto con las edificaciones y/o parcelas colindantes.

- Patios de parcela abiertos. Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán una anchura mínima de nueve (9) metros y su fondo no será superior a la anchura. En edificios cuyas alturas no excedan de las cinco (5) plantas, podrá reducirse este ancho a seis (6) metros.

En edificación en bloque abierto se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto (1/4) de la altura, no inferior a cuatro (4) metros, y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Los paños de fachada que resulten en la alineación exterior a ambos lados de un patio abierto no deberán tener longitud menor de cuatro (4) metros. El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso de que lleguen a la cota de rasante, se situará sobrealzado sobre la cota de la acera y será tratado como terraza-jardín. En tales patios abiertos queda prohibido el uso de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

En todos los casos se admiten patios abiertos a fachadas con un ancho mínimo de cuatro (4) metros, cuando el fondo no sea superior a la mitad de su ancho.

- Patios de manzana. Sus dimensiones son las grafiadas en el plano de Ordenación de este Plan General.

Artículo 2.6.38. Acceso a los patios

Excepto en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso directo desde un espacio público, espacio libre privado o zonas comunes, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento.

Artículo 2.6.39. Acceso a la cubierta

Excepto en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de edificación deberá disponer de un fácil acceso a cubierta, desde una zona común de la edificación, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento.

Artículo 2.6.40. Recintos de la edificación

- Pieza. Es todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

- Local. Es el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

- Pieza habitable. Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquélla que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que implique la permanencia prolongada de personas.

- Pieza exterior. Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

a) Vía pública o espacio libre público.

b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal, u ordenanza particular de planeamiento correspondiente del Plan General.

c) Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 2.6.41. Ventilación

La ventilación de piezas y locales ser resolverá según los dispuesto en el Código Técnico de Edificación CTE (Real Decreto 314/2006) y podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales,:

- Ventilación natural directa. Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior, o a patio.

- Ventilación natural conducida. Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

- Ventilación forzada. Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Artículo 2.6.42. Iluminación

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural mediante huecos al exterior o a patio, o de forma artificial mediante sistemas de alumbrado.

Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínima, que deberá al menos responder a lo dispuesto en el Código Técnico de Edificación CTE (Real Decreto 314/2006), Ahorro de energía. HE3. Eficiencia energética en las instalaciones de iluminación.

Artículo 2.6.43. Condiciones en locales de uso residencial

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo

disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el capítulo 2.8 de estas Normas.

En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Artículo 2.6.44. Condiciones en locales de uso no residencial

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.

En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de quinientos (500) luxes.

En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.

Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Artículo 2.6.45. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial únicamente podrá efectuarse en las condiciones que para las viviendas se establecen en el Capítulo 2.8. de estas Normas.

La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales, será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.

Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO EN LOS EDIFICIOS

Artículo 2.6.46. Definición y aplicación

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquéllas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Las condiciones que se señalan en la presente sección serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y rehabilitación general, así como a los locales resultantes de obras que por nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 2.6.47. Servicio de abastecimiento de agua

Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

Deberá disponerse de grupo de presión cuando no sea posible garantizar el suministro a todos los puntos de la red en condiciones de presión y caudal adecuadas al uso previsto.

Deberá disponerse igualmente un depósito de reserva que garantice el suministro en caso de avería, con una capacidad mínima de treinta (30) litros/habitante.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán las disposiciones generales vigentes en la materia, así como las normas de la compañía suministradora.

Se deberá disponer de un local adecuado para la instalación centralizada de contadores individuales, accesible desde alguna zona común de la edificación.

Se permitirá la construcción de aljibes para recogida de aguas pluviales de cubiertas, llenado mediante cisternas, siempre que se den las siguientes circunstancias:

a) Se trate de edificaciones en suelo no urbanizable.

b) Se sitúen separadas de las cimentaciones al menos una distancia igual al doble de la profundidad de la cisterna.

c) Dispongan de los correspondientes correctores sanitarios.

Sin perjuicio de lo anterior, y sobre la regulación normativa del servicio de abastecimiento de agua se estará a lo dispuesto en el DB.Salubridad. Sección HS4. Suministro de Agua del Código Técnico de Edificación CTE (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que lo modifique o sustituya.

Artículo 2.6.48. Servicio de saneamiento

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. A tal fin se deberá localizar una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento del edificio y la red general de alcantarillado.

En suelo no urbanizable, donde no exista red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o estación depuradora, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.5.4. de las presentes Normas.

La autoridad municipal podrá ordenar que se proceda al vaciado de las cámaras de cienos cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejen.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales, no eliminables en el proceso de depuración.

Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las derivadas de la aplicación de la normativa y reglamentación supramunicipal aplicable.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

No podrán instalarse trituradores de basuras domésticas con vertido a la red de alcantarillado.

Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

Sin perjuicio de lo anterior, y sobre la regulación normativa del servicio de saneamiento se estará a lo dispuesto en el DB.Salubridad. Sección HS5. Evacuación de Aguas del Código Técnico de Edificación CTE (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que lo modifique o sustituya.

Artículo 2.6.49. Servicio de energía eléctrica

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

El cálculo de las conducciones se hará de acuerdo con las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias u norma análoga que lo complemente o sustituya.

En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Para la concesión de licencias será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, así como las determinaciones de la Compañía suministradora.

Artículo 2.6.50. Servicio de agua caliente sanitaria

Todo edificio de nueva construcción en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Para el servicio de agua caliente sanitaria en obras de nueva edificación, las construcciones deberán cumplir las medidas que en relación a la producción y servicio de agua caliente sanitaria con energía solar térmica establecen el Código Técnico de Edificación CTE (Real Decreto 314/2006), la Ordenanza sobre Construcción Bioclimática. Criterios para la Edificación Medioambiental en la Europa Mediterránea y demás normativa que fuera de aplicación.

Artículo 2.6.51. Servicio calefacción y climatización

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

Estas instalaciones y sus locales necesarios, como cuartos de calderas, depósitos de combustibles, etc., cumplirán las normativas sectoriales al respecto.

Artículo 2.6.52. Servicio de gas

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa en el ámbito estatal y por las Ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento. Deberán contar además, con la necesidad de prever al inmueble de la dotación suficiente para el tipo de gas a distribuir por la empresa que disponga de autorización para ello en el zona.

Artículo 2.6.53. Servicios de comunicación

En las nuevas edificaciones será obligatoria la previsión y realización de las acometidas y canalizaciones para la posible instalación de los servicios de comunicación siguientes:

- Servicios telefónicos
- Servicios postales
- Servicios de televisión, radio

Asimismo se preverán en planta baja o bajo rasante, salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, los locales necesarios para dichas instalaciones, en las condiciones que establezcan las normativas técnicas aplicables.

Cuando se proceda a la instalación de estos servicios, las compañías suministradoras quedan obligadas a pasar sus redes de servicio por las citadas canalizaciones y alojar los equipos necesarios en los locales previstos a tal fin.

La puesta a tierra de estas instalaciones se deberá resolver por el interior del edifico o por los patios, prohibiéndose su conducción por fachadas exteriores.

La instalación de las antenas de recepción de señales se emplazará en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto sea menor. El Ayuntamiento podrá no autorizar dicha instalación cuando no se garantice la no existencia de dicho impacto o se creen servidumbres a terceros. A tal fin se procurará su localización en la cubierta, en zonas comunes de patios, o espacios libres de parcela. Se prohíbe expresamente la instalación de antenas de recepción en las fachadas, cornisas, aleros, o en cualquiera de los cuerpos volados regulados en el artículo 2.6.32.

Artículo 2.6.54. Servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos

Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente.

Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones que se establezcan sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.

Su dimensión será tal que permita el almacenamiento de los cubos de basura así como su fácil manejo y con un mínimo de ocho (8) metros cuadrados.

Dichos locales contarán además con dotación de agua y sumidero, para la limpieza de los cubos.

Sin perjuicio de lo anterior, y sobre la regulación normativa del servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos se estará a lo dispuesto en el DB.Salubridad. Sección HS2.Recogida y evacuación de residuos del Código Técnico de Edificación CTE (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que lo modifique o sustituya.

Artículo 2.6.55. Servicio de evacuación de humos, gases y polvos

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el artículo 2.6.77. de estas Normas.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una conducción de evacuación pueda causar molestias o perjuicios a terceros.

Artículo 2.6.56. Servicio de aparatos elevadores

Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a mil cincuenta (1.050) centímetros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones.

De la obligación señalada en el apartado anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.

La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa, no cubrirá la necesidad de disponer de ascensor, salvo en casos excepcionales de edificios destinados a usos industriales o terciarios, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto mediante escaleras mecánicas o soluciones similares.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirá previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica estatal para la construcción e instalación de dichos aparatos.

Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados en paredes medianeras.

El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.

En todo caso deberán cumplirse las disposiciones sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 2.6.57. Servicio de aparcamiento

Toda nueva edificación dispondrá del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación se calculará en función del cómputo de espacios edificados o no, destinados al desarrollo de una actividad.

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios regulados en el Capítulo 2.8, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas.

Estarán exentos de esta obligatoriedad las edificaciones a realizar en calles con ancho menor de seis (6) metros y los que den en su totalidad a calles peatonales y las que se pretendan realizar en áreas en que expresamente lo prohíban las Normas Urbanísticas.

Artículo 2.6.58. Servicios higiénicos

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.

c) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD

Artículo 2.6.59. Definición y aplicación

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad y seguridad a los distintos locales y piezas que las componen, así como de prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Las condiciones que se señalan en la presente Sección son de aplicación, con las excepciones contempladas en las presentes Normas, a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente. Asimismo se deberán cumplir las determinaciones que establezca el vigente Código Técnico de Edificación – CTE - (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que la sustituya o complemente.

Artículo 2.6.60. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los edificios de uso público se deberán cumplir las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, relacionadas en el artículo 2.3.17 de las presentes Normas. También deberán cumplirse en las obras de rehabilitación así como en las obras de nueva edificación, en cualquier clase de edificación.

Artículo 2.6.61. Accesos a las edificaciones

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

Con carácter general no se permitirá el acceso a parcelas o edificaciones desde espacios libres de uso público, salvo cuando no exista otro acceso posible. En tal caso se establecería la pertinente concesión administrativa municipal.

Artículo 2.6.62. Puertas de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, con una altura que sea mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.

Queda prohibido que las puertas de planta baja barran con sus hojas hacia la calle. Cuando por Normas de rango superior a ésta, sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada, al menos la misma dimensión que ocupe la puerta abierta. Se exceptúan las puertas de emergencia existentes en la actualidad cuando no fuera posible, a juicio de la Servicios Técnicos Municipales, su reconstrucción.

Artículo 2.6.63. Espacios de circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio, normativa o legislación, se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales tendrán una anchura mínima, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores, dependiendo del número de viviendas, de:

NÚMERO DE VIVIENDAS	ANCHO MÍNIMO
2 a 3	≥ 180 cm
4 a 6	≥ 200 cm
7 a 10	≥ 220 cm
> 10	≥ 240 cm

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 2.6.64. Escaleras

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

En edificios de uso residencial, las escaleras se regulan directamente por las condiciones específicas establecidas al efecto para dicho uso, en el Capítulo 2.8., art. 2.8.9.,apartado 5.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de éste será uniforme. La dimensión de los peldaños se ajustará a la fórmula 2t+h=64. La altura de tabica (t) será igual o inferior a dieciocho con cincuenta (18,50) centímetros, y la anchura de huella (h) mayor o igual a veintisiete (27) centímetros.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las escaleras que aun no contribuyendo al camino de evacuación intercomuniquen dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.

Se deberán disponer escaleras de evacuación contra incendios atendiendo a lo establecido en la normativa en vigor y en función del uso al que se destine la edificación.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural ni ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado.

También se admite la ventilación e iluminación cenital cumpliendo simultáneamente las siguientes condiciones:

- La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.

- El ojo o hueco central de la escalera, tendrá una dimensión mínima igual o superior a un décimo (1/10) de la altura de la escalera medida desde la cota del suelo de arranque hasta el punto medio del forjado de techo de su caja de escalera, con un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros. Tendrá una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.

Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

Sin perjuicio de lo anterior, y sobre la regulación normativa relativa al dimensionado y características específicas de escaleras y rampas, se estará a lo dispuesto en el DB.Seguridad de utilización. Sección SU1. Artículo 4 del Código Técnico de Edificación CTE (Real Decreto 314/2006), a la Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas, y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación o norma análoga que la modifique o sustituya.

Artículo 2.6.65. Señalización en los edificios

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de movilidad reducida, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 2.6.66. Seguridad contra incendios

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece el Código Técnico de Edificación CTE (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que la sustituya o complemente..

Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para

incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento de personas que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determinen los servicios técnicos municipales, en prevención de los siniestros originados por el fuego.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para si misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 2.6.67. Seguridad contra descargas atmosféricas

1. Instalación de pararrayos

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas. Serán de aplicación las prescripciones y criterios de instalación contenidos en el vigente Código Técnico de Edificación – CTE - (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que la sustituya o complemente.

Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos competentes, no sea conveniente su instalación.

2. Instalación de puesta a tierra

Con independencia de la observancia de la instalación de pararrayos, en todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del mismo.

Artículo 2.6.68. Seguridad contra el sismo

Todas las edificaciones del término municipal deberán reunir las condiciones necesarias de estabilidad y resistencia, ajustadas en las normativas, instrucciones y legislación aplicable al respecto, en especial la Norma de Construcción Sismorresistente Española (NCSE-02), o cualquier otra norma vigente que le complemente o sustituya.

Se prohíbe la colocación de vidrios en posiciones horizontales cuyo desprendimiento puede afectar a la vía pública, así como la colocación de elementos secundarios tales como jardineras, elementos volados, etc., que no estén solidariamente unidos a la estructura resistente del edificio.

Artículo 2.6.69. Seguridad contra caídas

1. Condiciones generales

- Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán de ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

- El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.

- El máximo hueco permitido entre los elementos que constituyan el antepecho será tal que no deje inscribir un círculo de doce (12) centímetros de diámetro.

- Los antepechos y barandillas no tendrán elementos dispuestos de forma que puedan ser escalados, al menos que éstos estén a una altura superior a setenta y cinco (75) centímetros sobre el nivel del suelo.

2. Condiciones particulares de las escaleras

Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

La existencia de escalones aislados en zonas de circulación se señalizará adecuadamente.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

Sin perjuicio de lo anterior, todas las edificaciones del término municipal deberán reunir las condiciones necesarias de seguridad, ajustadas a las normativas, instrucciones y legislación aplicable al respecto, en especial las dispuestas en el DB. Seguridad de Utilización. Sección SU1. Artículos 1 a 3 del Código Técnico de Edificación CTE (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que lo modifique o sustituya

Artículo 2.6.70. Seguridad en las obras

Todas las operaciones, demoliciones, levantamiento de andamios, colocación de maquinarias y demás acciones que puedan suceder en una obra tendrán que cumplir lo preceptuado en las normativas relativas a Seguridad e Higiene en el Trabajo y Prevención de Riesgos Laborales, además de lo estipulado en las presentes Normas.

1. Vallado de obras

a) En toda obra (nueva edificación, demolición u otras en los edificios, reguladas en el artículo 2.3.14 apartado b)), habrá de colocarse una valla de protección de dos (2) metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, en los frentes a vía pública y a solares colindantes que se afecten, y situada a la distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos sesenta (60) centímetros, para permitir el paso

de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección, que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.

b) Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a sesenta (60) centímetros, dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las medidas de seguridad debidas para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

c) Será objetivo principal de cualquier otra solución que se adopte el conducir a alternativas que den el menor entorpecimiento de la vía pública, tanto en obstáculos como en tiempo de permanencia de los mismos.

d) En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

e) En zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

f) En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

g) La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

h) La colocación de andamios y demás actuaciones sobre las fachadas recayentes a los espacios públicos se harán bajo la supervisión, dirección y responsabilidad de técnico competente.

2. Demoliciones

a) Todo derribo tendrá que ser dirigido por técnico competente tras la previa concesión de licencia municipal.

b) El proyecto de derribo con el que se solicitará la licencia necesariamente contendrá los siguientes requisitos:

- medidas de seguridad, vigilancia y alumbrado y señalización suficiente.

- proceso ejecutivo y características técnicas fundamentales de las operaciones a realizar.

- valoración de la demolición.

- planos indicativos del orden de desmonte de los elementos fundamentales de la obra.

c) El Ayuntamiento para evitar peligrosidad y molestias al vecindario podrá fijar el horario para la realización de esta clase de obras, así como imponer todas aquellas condiciones complementarias que el técnico municipal estime oportunas.

d) Todo el frente (o frentes) del edificio en el que se efectúen demoliciones se cerrará con valla precautoria con las características señaladas en el apartado 1 anterior de este mismo artículo.

e) Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica municipal, además de las exigibles por otros organismos competentes.

f) Los escombros no se arrojarán nunca desde alturas superiores a un metro, ni se dejarán caer en caída libre elementos estructurales y masas superiores a los 50 kp. Se regarán con frecuencia las fábricas para evitar el levantamiento de polvo.

g) Los materiales no quedarán acumulados en los solares, debiendo quedar éstos limpios una vez acabadas las operaciones de demolición.

h) No se permitirá el vaciado de solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

3. Depósito de escombros y materiales

a) No se permite en general, depositar escombros, tierras, ni materiales de construcción en la vía pública.

b) En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

c) Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, podrá ocuparse la vía pública con escombros, tierras o materiales de construcción, previa la obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

En tal caso se podrán depositar escombros y materiales cuando éstos estén colocados en contenedores o apilados y debidamente protegidos a efectos de deslizamientos, caídas o desplomes.

En cualquier caso estarán debidamente señalizados tanto de día como de noche.

d) En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública, ocupando más de seis (6) metros cuadrados de

pavimento, ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de la calle, debiendo dejar siempre libre el paso para el tránsito de carruajes.

e) Los materiales, procedentes de derribos o de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento en el trayecto de escombros, carga o polvo.

f) Los frentes de las obras habrán de quedar diariamente bien barridos y limpios.

4. Maquinaria auxiliar

a) Las grúas, montacargas, plumas, etc., solo se podrán colocar en el interior de las construcciones.

b) En casos especiales, debidamente justificados, se podrán colocar en vía pública pero dentro de vallas de protección y tras la autorización municipal correspondiente.

c) Los técnicos municipales fijarán las características y condiciones específicas a que deberán ajustarse las necesarias protecciones, que se estimasen oportunas para la seguridad de vías públicas, terceros, redes de instalaciones, etc.

SECCIÓN OCTAVA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 2.6.71. Definición y aplicación

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas, además de en las presentes condiciones generales, se especifica en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

En cualquier caso la aplicación de las condiciones reguladas en la presente Sección, en edificios sometidos a algún tipo de protección requerirá el informe favorable correspondiente (Consejería de Cultura y Educación -para los inmuebles y elementos catalogados como B.I.C.-, y Servicios Técnicos Municipales - en el resto).

Artículo 2.6.72. Normas generales

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, aquél mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente Plan General.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

3. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

4. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que determine la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

5. Todo proyecto deberá realizarse ajustándose exactamente a lo aprobado en la licencia correspondiente, en cuanto a composición de la edificación y características de las fachadas.

6. La concesión de autorizaciones de las instalaciones de portadas, escaparates y vitrinas, rejas, marquesinas, muestras, banderines y toldos, y en general las que afecten a la fachada de la vía pública, se hará con la obligación, por parte del concesionario, de modificar su instalación o suprimirla, en el momento en que el Ayuntamiento lo juzgue oportuno, por tratarse de ocupación en precario del dominio público.

Artículo 2.6.73. Cerramientos

1. Solares y parcelas

a) Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, según las determinaciones del artículo 2.6.8. de las presentes Normas, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

b) Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

1) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

2) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

3) Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.

c) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

2. Cierres provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional, en conjunción con el resto de la fachada, incluyendo los huecos necesarios para la correcta ventilación de los mismos hasta que sean utilizados, y que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres (3) meses desde la concesión de la licencia de primera ocupación, no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones arriba mencionadas, será requerido el propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarse aquél por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 2.6.74. Ornato y conservación

Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios, públicos o particulares, el conservar en estado decoroso las fachadas de los edificios, así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costa de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 2.6.75. Fachadas

1. La composición de las fachadas de los edificios y de los elementos que la integran será libre, cumpliendo el resto de las determinaciones establecidas en las presentes Normas.

2. Si la edificación radica en una calle, manzana o sector de la ciudad para los que exista, debidamente aprobada, una norma específica, prevalecerá ésta sobre la condición anterior.

3. Igualmente, cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a éstas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

Artículo 2.6.76. Alteraciones en fachadas

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.

Se deberán cumplir no obstante las condiciones establecidas en el artículo 2.6.34. de las presentes Normas.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas, al objeto de ajustarlas, una solución de proyecto unitario.

Artículo 2.6.77. Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, extractores, deflectores de salidas de humos, o de cualquier otra clase, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Por ello su instalación en edificios ya construidos requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o el propietario del mismo. En nuevas edificaciones se estudiará su implantación en el conjunto del proyecto, prohibiéndose expresamente su instalación en la fachada debiendo prevalecer en los casos que sea posible la instalación de un sistema centralizado.

2. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de evacuación de las instalaciones citadas anteriormente a la vía pública, debiendo canalizarse dicha evacuación al interior del edificio.

3. No podrán ser visibles desde espacio público las tuberías y conductos de cualquier clase, ni las antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas (salvo en cubiertas).

4. Podrán discurrir por fachada y ser vistas las bajantes de pluviales, y la red de suministro de gas, siempre que su solución de trazado y materiales esté prevista armónicamente en la composición del edificio.

Excepcionalmente, y previa justificación y aceptación por los Servicios Técnicos Municipales, podrán realizarse instalaciones en fachada, debiéndose presentar un proyecto detallado de composición de la fachada en donde los aparatos se integren armónicamente, en aquellos casos en los que se demuestre la imposibilidad de soluciones alternativas.

Artículo 2.6.78. Paramentos al descubierto

1. Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. En todo caso, los lienzos al descubierto sean medianeros o no, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observación en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

5. Se permite la instalación de muestras y banderines.

Artículo 2.6.79. Soportales

Si en una construcción se proyectan soportales, su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura superior o igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso de la norma zonal, o de la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Artículo 2.6.80. Portadas, escaparates, vitrinas y rejas

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros en la decoración o protección de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, o en los huecos del portal de acceso a la edificación.

En aceras de anchura menor de setenta y cinco (75) centímetros no se permitirá saliente alguno.

Artículo 2.6.81. Marquesinas

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia, y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 2.6.82. Muestras

Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de quince (15) centímetros. Cumplirán además las siguientes condiciones:

a) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de anchura inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de las mismas.

b) Las muestras colocadas en plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos, y deberán ser independientes para cada uno, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

c) En edificio exclusivo de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga dicha fachada, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

d) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno.

f) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mismas condiciones de estética.

Artículo 2.6.83. Banderines

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de trescientos (300) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones en el art. 2.6.32. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el art. 2.6.81.

Artículo 2.6.84. Toldos

1. En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

2. Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de veinte (20) centímetros de los voladizos permitidos. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad sino también la adopción de un sistema uniforme de colocación, coloridos y dibujos.

3. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 2.6.81. apartado 2, para las marquesinas.

4. Las tejadillas y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de veinte (20) centímetros.

Artículo 2.6.85. Faroles

La instalación de faroles y otros elementos de iluminación de carácter particular, no formando parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:

- Vías con aceras. No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de fachada y su extremo más saliente diste como mínimo ochenta (80) centímetros de la vertical correspondiente al borde exterior del encintado.

- Vías sin acera. Sólo podrán autorizarse por encima de los cuatro (4) metros de altura, y siempre que no sobresalgan más de cuarenta (40) centímetros de la alineación de fachadas.

Artículo 2.6.86. Carteles publicitarios

1. En edificaciones

a) Se autorizarán todos los elementos de publicidad como muestras, banderines, etc., descritos en esta Sección, cumpliendo las condiciones impuestas a tal efecto.

b) Los soportes luminosos publicitarios no deberán producir deslumbramiento, fatiga o molestias visuales ni inducir a confusión con señales luminosas de tráfico.

c) En ningún caso alterarán las condiciones constructivas o de evacuación en edificios que tengan prevista una vía de escape de emergencia a través de la fachada o la terraza.

d) En las paredes medianeras provisionales, y que no deban ser objeto de su tratamiento como fachada, se admite la colocación de soportes publicitarios capaces de admitir papel pegado, no pudiendo rebasar su superficie la mitad del total del paramento, ni volar más de treinta (30) centímetros sobre el plano de la medianería.

e) Los soportes publicitarios no rígidos sobre fachadas, tales como lonas decoradas, etc., solo serán autorizables en fachadas sin huecos de edificios exclusivos de uso comercial, así como en edificios desocupados en su totalidad.

2. En obras

a) Toda obra será susceptible de albergar carteles publicitarios siempre que cuente previamente con la preceptiva licencia municipal.

b) Los soportes publicitarios en obras no podrán sobresalir del plano de la valla de obras o andamiaje.

3. En solares o terrenos urbanos sin uso

a) Los soportes publicitarios en este tipo de emplazamiento se instalarán sobre el reglamentario cerramiento del solar o terreno y siempre en la alineación oficial.

4. En carreteras

a) En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no programado.

b) Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.

- Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.

- Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

- La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Artículo 2.6.87. Tratamiento de los espacios libres de parcela

1. Los espacios de retranqueo, tanto respecto a vía pública como a medianeras, las terrazas, soportales, galerías y cubiertas deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza. Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

2. Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas

zonales, u ordenanzas particulares del planeamiento de desarrollo, los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de éstos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalados para plantas bajo rasante.

3. El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

4. No obstante, cuando justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

Artículo 2.6.88. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Se deberán ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con anterioridad suficiente. Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2.7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

SECCIÓN PRIMERA. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Artículo 2.7.1. Objeto

Las determinaciones del presente Capítulo son de aplicación a todos aquellos elementos y espacios que integran el Patrimonio del municipio de Cieza ya sea por su valor natural, medioambiental, geológico, arqueológico, paleontológico, botánico, faunístico o paisajístico, histórico, cultural o arquitectónico, estético, etnográfico o antropológico.

También se regulan las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano.

Artículo 2.7.2. Clasificación e instrumentos de protección

1. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, éste se clasifica en:

- Espacios naturales

- Enclaves arqueológicos (incluye elementos etnográficos y paleontológicos)

- Edificación y elementos singulares

- Medioambiente urbano y arbolado singular

2. Las disposiciones contenidas en este Capítulo con respecto a estos bienes tienen prevalencia en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.

3. Asimismo les será de aplicación cuanta legislación y normativa particular exista al respecto.

4. Los instrumentos de protección de los elementos que integran el patrimonio son:

a) La normativa de carácter general, adaptándola a cada elemento particular.

b) Los catálogos, que regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.

c) Los ámbitos de especial protección, que agrupan zonas, naturales o urbanas, de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio. Su estudio se realiza mediante planeamiento específico (APE) o planeamiento remitido (APR).

d) Los planes especiales que puedan redactarse y que tengan por objeto la protección de un elemento, conjunto de elementos, o espacios protegidos, completando y desarrollando las determinaciones del Plan General para cada caso concreto.

SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES

Artículo 2.7.3. Descripción y ámbito

1. Los ámbitos objeto de protección por el presente Plan General lo son debido a su alto valor natural, ecológico, paisajístico, geológico, botánico, faunístico, así como por los habitats existentes.

2. Los espacios naturales especialmente protegidos son los siguientes:

1- Sierra de La Atalaya

2- Paraje de El Menjú

3- Cuenca del Río Segura

4- Sierra del Oro

5- Macizos del Almorchón y La Murta

6- Sierra de La Palera

7- Cañón de Almadenes

8- Sierra de los Losares

9- Sierra de la Cabeza del Asno

10- Sierra Larga

11- ZEPA "Sierra del Molino, Embalse de Quípar y Llanos del Capitán"

12- Fuentes del Gorgotón y Almadenes

13 – LIC de las Sierras y Vega Alta del Segura y ríos Álhárabe y Moratalla (ES6200004)

14 – LIC del Río Quipar (ES6200043)

15 – Humedal Embalse del Judío (E-13)

16 – Humedal Embalse del Moro (E-4)

17 – Humedal Embalse de Almadenes (E-3)

18 – Humedal Embalse del Cárcavo (E-14)

19 – Humedal Fuente del Charco Lentisco (F-6)

20 – Humedal Charca Casa del Ramel (C-3)

21 – Humedal Charca Casa de la Parra (C-4)

22 – Humedal Salinas de la Casa del Salero (SA-9)

Artículo 2.7.4. Normativa de aplicación

1. Regulación

Del conjunto de disposiciones normativas formado por la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitats, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario y la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 97/49/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; se deriva la definición de estas áreas delimitadas en el término municipal de Cieza sobre las que recaen una serie de condiciones de protección definidas en las diversas normativas citadas.

La regulación normativa de estas áreas se recoge en el Capítulo 3.1, Normas particulares del suelo no urbanizable, del presente Plan General, en función de las categorías de protección asignadas a cada uno de los espacios naturales reseñados en el artículo 2.7.3. de las presentes Normas.

Les será de aplicación la legislación medioambiental y territorial en vigor (a nivel estatal, regional y de ámbito europeo) y en particular la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, modificada por la Ley 13/2007, de 27 de diciembre y el TRLSRM01/05, ambas de la Región de Murcia, así como cuantos instrumentos de ordenación y control que al amparo de ellas se redacten.

Del mismo modo, y según consta en el apartado 1.g) del anexo de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) favorable de fecha 22 de diciembre de 2006: "Se deberán aplicar normas especiales de protección para las especies incluidas en los anexos del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flota Silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, así como para las incluidas en el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida, aprobado por el Decreto 50/2003, y respecto a la fauna Silvestre, también las recogidas en la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

Asimismo, en el desarrollo de sectores urbanizables con presencia de hábitats de interés comunitario, así como en Suelos No Urbanizables de Protección Agrícola serán de especial aplicación las mencionadas normas de protección.

Los terrenos con valores naturales no incluidos en espacios protegidos o montes de utilidad pública (humedales, terrenos forestales, hábitats prioritarios, poblaciones reconocibles de especies protegidas, arboledas, lugares de interés geológico…) deberían ser clasificados como Suelo no Urbanizable por Planeamiento, y excepcionalmente, si se encuentran en Suelo Urbano o Urbanizable se garantizará su conservación dentro de espacios libres o zonas verdes, propiciando además que puedan desempeñar la función de "corredor ecológico". Dentro de esta clasificación también se incluyen las ramblas, arroyos y ríos por su importante papel de conexión entre Espacios Naturales Protegidos y Montes Públicos."

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier actuación que pueda afectar a los humedales incluidos en el Inventario Regional deberá ser informada previamente por la Dirección General de Medio Natural.

Asimismo se tendrán en cuenta el conjunto de disposiciones normativas europeas antes mencionadas, que se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección Específica de acuerdo con lo regulado en el Decreto Legislativo 1/2005, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de aplicación en cada momento.

En especial se prestará especial atención al cumplimiento del artículo 6.3. de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

"Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4, las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública".

Serán de aplicación por tanto, el Plan Especial de protección Sierra de la Atalaya y El Menjú y el Plan Especial de Protección de La Palera, Almadenes, Los Losares y Almorchón en sus ámbitos correspondientes, y aquellos

que puedan llegar a redactarse. En este sentido, en las zonas de LIC y ZEPA, a falta de la aprobación de los respectivos Planes Rectores de Uso y Gestión, les será de aplicación la normativa recogida en los Planes Especiales de Protección. Una vez el Plan de Gestión entre en vigor, prevalecerá éste como normativa de protección, excepto en los casos en los que la normativa del Plan Especial de Protección sea más restrictiva y suponga mayor protección del territorio. En tanto no estén en vigor los correspondiente Planes Rectores de Uso y Gestión referidos a las zonas de LICs y ZEPAs, el régimen excepcional de edificación en esta categoría de Suelo no Urbanizable vendrá regulado por el artículo 76 del TRLSRM.

Además del corredor ecológico n.º2 a su paso por el término municipal, según el documento de síntesis 2005-2007 relativo a la identificación y diagnóstico de la Red de Corredores Ecológicos de la Región de Murcia facilitado por la Dirección General de Medio Natural, aquellos elementos de singular relevancia para la biodiversidad, constituidos principalmente por la RED NATURA 2000, espacios naturales protegidos, Sierras de la Cabeza del Asno y del Picarcho Río Segura y Ramblas del Judío y del Moro y ramificaciones de las mismas, vía pecuarias, montes de utilidad pública, etc que formando parte del suelo no urbanizable aseguren la conectividad ecológica de carácter local y supramunicipal serán considerados también corredores ecológicos, en cumplimiento de la legislación de aplicación.

2. Ordenación

La ordenación en detalle de estas áreas podrá llevarse a efecto mediante la redacción de Planes Especiales o Planes de Ordenación de los Recursos Naturales en su caso, ateniéndose a las determinaciones presentes y sin dividirse el ámbito conjunto.

Los extremos a regular por esta ordenación comprenderán las medidas para mejorar el ambiente de estas áreas de acuerdo con sus condiciones productivas naturales y/o restituir el equilibrio ecológico, así como la regulación pormenorizada de los usos compatibles con tal fin.

A los efectos de lo establecido en la Ley 1/1995 de la Región de Murcia, modificada por la Ley 13/2007, de 27 de diciembre,podrá evaluarse la conveniencia de considerar estos espacios protegidos como Áreas de Sensibilidad Ecológica. En todo caso su evaluación deberá realizarse en el correspondiente Plan Especial de Protección o Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (y sus correspondientes planes de gestión), y su declaración dependerá de la Consejería de Medio Ambiente de la Región de Murcia.

3. Delimitación de los Planes

El Plan General establece en algunos casos los límites, con carácter aproximado, de los ámbitos que deberán desarrollarse mediante los correspondientes planes especiales. Dichos ámbitos podrán ser modificados por el propio plan especial, cuando dicha alteración esté motivada por un ajuste más adecuado a la realidad física.

Mientras no se redacten dichos planes especiales estos espacios naturales se regularán según las determinaciones del apartado 1 anterior.

El Plan General contempla íntegramente los planes especiales ya redactados y aprobados, relacionados en el apartado 1, considerándolos como Áreas de Planeamiento Incorporado, recogiendo en su ficha correspondiente el planeamiento básico de aplicación así como las posibles modificaciones realizadas por el presente Plan General.

4. Autorización de actividades

Deberán someterse a los procedimientos de Evaluación y Calificación Ambiental, cuantos planos, obras, instalaciones, o cualquier otra actividad que se contemplan en los anexos I y II de la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, modificada por la Ley 13/2007, de 27 de diciembre sin perjuicio de lo regulado en la legislación básica estatal y europea.

SECCIÓN TERCERA. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA, etnográfica y paleontológica

Artículo 2.7.5. Descripción y ámbito

Conforme a lo dispuesto en la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y según consta en el artículo 40.1 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español:

“forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo, de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.”

Son aquellas áreas en las que existen, detectados o presumibles, yacimientos de carácter arqueológico, paleontológico y etnográfico, más abreviadamente restos arqueológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

Artículo 2.7.6. Listado de elementos

Para facilitar el manejo y conocimiento de dichos elementos se encuaderna en tomo aparte. En las fichas y planos que se recogen en el citado tomo, Anexo Normas Urbanísticas. Tomo II (Carta Arqueológica), se relacionan, caracterizan y señalan planimétricamente los yacimientos rurales y urbanos.

En las citadas fichas y planos se han recogido las áreas con restos arqueológicos conocidos, cuyo número podrá verse incrementado por el descubrimiento de nuevos yacimientos. Asimismo, las delimitaciones fijadas podrían modificarse si el proceso de estudio y la ampliación de los conocimientos sobre cada yacimiento así lo hiciesen necesario.

La siguiente tabla comprende aquellos yacimientos, de los que existe constancia en el Museo Municipal de Arqueología de Cieza, en la Consejería de Educación y Cul-

tura, o en estudios recientes con motivo de la redacción de planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Protección Sierra de La Atalaya y El Menjú y Plan Especial de Protección de La Palera, Almadenes, Los Losares y Almorchón).

La localización de los distintos elementos arqueológicos, etnográficos y paleontológicos según información obtenida de la carta arqueológica del término municipal de Cieza se grafía también en el plano n.º1 del Plan General.

N.º	NOMBRE	PARAJE/LUGAR	CULTURA PREDOMINANTE.	B.I.C.
1	Almadenes	Almadenes	Paleolítico medio	
2	Almorchón, Cueva de Las Cabras del	Sierra del Almorchón	Neolítico	
3	Andelma, Acequia	Cieza	Medieval islámico	
4	Arco I, Cueva del	Losares (Los)	Arte rupestre	DECLARADO
5	Arco II, Cueva del	Losares (Los)	Arte rupestre	DECLARADO
6	Ascoy	Ascoy	Romano	
7	Ascoy, Cueva de	Ascoy	Paleolítico medio	
8	Atalaya, La	Atalaya (La)	Argárico	
9	Barca, Cueva de la	Sierra de la Cabeza del Asno	Paleolítico superior	
10	Beatas I, Cabezo de las	Maririas (Las)	Argárico	
11	Beatas II, Cabezo de las	Maririas (Las)	Romano	
12	Bolvax	Bolvax	Ibérico	INCOADO
13	Bolvax, Morrón de	Bolvax	Bronce tardío y final	
14	Bolvax, Terraza fluvial de	Bolvax	Paleolítico medio	
15	Borbotón I, Fuente del	Almadenes	Romano	
16	Borbotón II, Fuente del	Almadenes	Argárico	
17	Buho I, Cabezo del	Ascoy	Argárico	
18	Búho II, Cabezo del	Ascoy	Romano	
19	Cabras, Cueva de las	Losares (Los)	Arte rupestre	
20	Calvo, El	Agua Amarga	Medieval cristiano	
21	Castillo, Cueva de El	Atalaya (La)	Eneolítico	
22	Cruz, Cabezo de la	Almorchón	Bronce tardío y final	
23	Cuchillos I, Los	Atalaya (La)	Arte rupestre	DECLARADO
24	Cuchillos II, Los	Atalaya (La)	Eneolítico	
25	Encantados I, Cueva de los	Sierra de la Cabeza del Asno	Romano	
26	Encantados II, Cueva de los	Sierra de la Cabeza del Asno	Ibérico	
27	Enredaderas I, Las	Almadenes	Arte rupestre	DECLARADO
28	Enredaderas II, Las	Almadenes	Arte rupestre	DECLARADO
29	Enredaderas III, Las	Almadenes	Arte rupestre	DECLARADO
30	Enredaderas IV, Las	Almadenes	Arte rupestre	DECLARADO
31	Escalerillas, Cueva de las	Almadenes	Arte rupestre	DECLARADO
32	Fortaleza de Cieza	Casco Urbano	Medieval cristiano	
33	Fuensantica, Cabezo de la	Casco Urbano	Argárico	
34	Gatán, Barranco del	Finca “El Moresno”	Paleolítico medio	
35	Gato, Cueva de El	Sierra de la Palera	Neolítico	
36	Ginete, El	Ginete (El)	Romano	
37	Grajos I, Abrigo de los	Sierra de Ascoy	Arte rupestre	DECLARADO
38	Grajos II, Abrigo de los	Sierra de Ascoy	Arte rupestre	DECLARADO
39	Grajos III, Abrigo de los	Sierra de Ascoy	Arte rupestre	DECLARADO
40	Greco, Cueva del	Almadenes	Arte rupestre	DECLARADO
41	Hoya García, La	Hoya García (La)	Romano	
42	Huerta, La	Huerta (La)	Romano	
43	Jaime Balmes, entorno colegio	Casco urbano	Romano	
44	Jorge, Abrigo de	Losares (Los)	Neolítico	
45	Jorge, Cueva de	Losares (Los)	Arte rupestre	DECLARADO
46	Judio, Rambla del	Ascoy	Ibérico	
47	Laberinto, Cueva del	Almadenes	Arte rupestre	DECLARADO
48	Loma Fonseca	Loma Fonseca	Paleolítico medio	

N.º	NOMBRE	PARAJE/LUGAR	CULTURA PREDOMINANTE.	B.I.C.
49	Lomas, Las	Lomas (Las)	Romano	
50	Losares, Cueva 1 del Barranco de Los	Almadenes	Eneolítico	
51	Losares, Cueva 9 del Barranco de Los	Almadenes	Eneolítico	
52	Mayorazgo de Ascoy, Castillo del	Ascoy	Medieval islámico	DECLARADO
53	Miedo, Cueva del	Almadenes	Arte rupestre	DECLARADO
54	Moros, Cueva de Los	Almadenes	Neolítico	
55	Murta, Salinas de la	Murta (La)	Medieval cristiano	
56	Niño, Cueva del	Losares (Los)	Eneolítico	INCOADO
57	Parra, La	Parra (La	Romano	
58	Paso I, Cueva de El	Almadenes	Arte rupestre	DECLARADO
59	Paso II, Cueva del	Almadenes	Neolítico	DECLARADO
60	Plomar, El	Albares (Los)	Ibérico	
61	Poza de Francia	Almadenes	Neolítico	
62	Promoción, Cueva-Sima	Almadenes	Romano	
63	Pucheros, Cueva de los	Sierra de la Palera	Arte rupestre	DECLARADO
64	Pulguinas, Fuente de las	Fuente de las Pulguinas	Romano	
65	Raya, Cabezo de la	Casco Urbano	Medieval cristiano	
66	Realejos I, Cueva de los	Realejos (Los)	Eneolítico	
67	Realejos II, Cueva de los	Realejos (Los)	Arte rupestre	
68	Rumíes, Cueva de los	Almadenes	Arte rupestre	DECLARADO
69	Serreta, La	Almadenes	Arte rupestre	DECLARADO
70	Siyâsa	Atalaya (La)	Medieval islámico	DECLARADO
71	Tino, Cueva de	Ilocalizado	Arte rupestre	INCOADO
72	Tío Guardiola, Cueva del	Sierra del Almorchón	Eneolítico	
73	Toledillo, El	Taledillo (El)	Eneolítico	
74	Torre, La	Torre (La)	Romano	
75	Veredilla, La	Ramblas (Las)	Romano	
76	Zarzuela, Soto de la	Soto de la Zarzuela	Ibérico	
77	Almazara Casa Grande	Casco urbano	Contemporánea	
78	Atalaya, Yeseras de la	Atalaya (La)	Contemporánea	
79	Barratera, Noria y Acueducto de	Barratera	Contemporánea	
80	Cabañiles, Pozo de los	Sierra de Ascoy	Contemporánea	
81	Gurulla, Noria de la	Parra (La)	Contemporánea	
82	Madroñal, Pozo de nieve y Cueva de El	Madroñal (El)	Contemporánea	
83	Molinico de la Huerta	Casco Urbano	Contemporánea	
84	Molino de Teodoro	Casco Urbano	Contemporánea	
85	Yacimiento de amonnites fósiles	Sierra de El Almodrón	Paleontológica	
86	Yacimiento de icnofósiles	Sierra de Ascoy	Paleontológica	

Artículo 2.7.7. Normas generales

Esta normativa tiene como objetivo la documentación, conservación y protección del Patrimonio Arqueológico del término municipal de Cieza, en desarrollo y aplicación de la normativa sectorial que le fuera de aplicación.

Este patrimonio es consecuencia de la evolución histórica del municipio, que ha determinado su actual configuración y su riqueza cultural.

Esta Normativa Arqueológica se centra exclusivamente en actuaciones que afecten a niveles históricos situados bajo Cota 0, sobre estructuras emergentes de carácter histórico y/o elementos de carácter histórico-arqueológico, así como evidencias de arte rupestre, sin entrar en lo referente a protección estructural, volúmenes, edificabilidad, alineaciones, alturas, equipamientos, etc. No obstante, la documentación arqueológica recogida como anexo normativo puede ampliarse, debiendo en su caso ser evaluada por los técnicos competentes en materia de Patrimonio Histórico quienes determinarán sobre el procedimiento a seguir para su inclusión en el catálogo de elementos protegidos, con la categoría y el nivel de protección que se considere oportuno.

Estas normas tienen dos ámbitos de aplicación bien definidos:

I.- El suelo urbano y urbanizable que comprende tanto el área urbana central como aquellas áreas urbanizables.

II.- El suelo no urbanizable.

Sobre ambos tienen especial incidencia las obras públicas o privadas que comportan remociones de terreno.

En aquellas zonas en las que se señala la existencia de restos arqueológicos queda prohibida toda actividad edificatoria o de transformación del medio que modifique las condiciones del yacimiento, salvo autorización del órgano competente, autonómico o estatal que deberá establecer el grado de aplicación, según el artículo 2.7.9. de estas Normas o en virtud del Inventario Arqueológico.

Si durante el transcurso de una obra aparecieran restos arqueológicos, será de aplicación el párrafo anterior como medida cautelar. Si una vez aparecidos dichos restos se continuase la obra, ésta se considerará clandestina a pesar de contar, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos.

Artículo 2.7.8. Régimen de aplicación

Las áreas de suelo clasificadas como yacimientos arqueológicos se regularán a través de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, de los Reales Decretos 111/1986 de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley antes mencionada, y 64/1994 de 21 de enero por el que se modifica el Real Decreto 111/1986.

Dentro de estas áreas será precisa la intervención arqueológica, tanto en aquellas obras que impliquen movimientos de tierras con afección al subsuelo, como las que estando sobre la cota cero puedan afectar a elementos de interés histórico que necesiten valoración previa con metodología arqueológica.

Artículo 2.7.9. Ámbito urbano y urbanizable. Definición de zonas de interés arqueológico y grados de protección.

Se estará a lo dispuesto en la presente Normativa Urbanística en la que se distinguen las siguientes zonas y grados de protección:

a) Zonas de intervención arqueológica. Grado de protección A.

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

De este modo se integran zonas de especial interés arqueológico-histórico en las que está probada y contrastada la presencia de una secuencia histórica relevante, tanto en niveles bajo Cota 0 como sobre estructuras emergentes.

Igualmente se incorporan dentro de esta protección piezas singulares que por sus propias características deben ser respetadas en su integridad (estelas medievales, lápidas, inscripciones, restos constructivos de relevancia, edificaciones relevantes, estructuras defensivas –castillo, muralla-piezas decoradas, elementos emblemáticos, etc.)

b) Zonas con restos arqueológicos. Grado de protección B.

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

Se incluyen en este sector zonas que pueden mantener una secuencia estratigráfica intacta con elementos patrimoniales (estructurales y de cultura material) de menor relevancia que en el caso anterior, con yacimientos catalogados sobre los que, no existiendo una prohibición expresa para realizar obras sobre su área delimitada, deben valorarse actuaciones preventivas de acuerdo a los siguientes grados de actuación.

- Nivel 1: Excavaciones Arqueológicos Previas (Sondeos)

- Nivel 2: Controles Arqueológicos

c) Zonas de entorno arqueológico. Grado de Protección C.

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

Se trata por tanto de zonas extensas donde existe la posibilidad de que existan restos estructurales y/o de cultura material que permitan mejorar la comprensión de la evolución histórica de una parte concreta del municipio y/o de la propia área urbana de a lo largo de la Historia.

Las áreas de protección genérica situadas en suelo urbano serán tenidas en cuenta a la hora de redactar cualquier figura de planeamiento de desarrollo, siendo necesaria la elaboración de un estudio arqueológico específico, redactado por técnico competente.

Con él se obtendrá una visión global del área de protección afectada por ese figura de planeamiento urbanístico, aportando información sobre posibles restos constructivos de carácter histórico y/o cualquier otro dato que ayude a comprender la realidad arqueológica de la zona analizada y, a partir de ahí, proponer las actuaciones a seguir para proteger los posibles restos patrimoniales integrándolos en el desarrollo urbanístico propuesto.

d) Hallazgos

En el ámbito espacial no incluido en ninguno de los niveles anteriormente analizados, sobre los que existe protección específica, se entiende son de aplicación la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y la Ley

16/1985, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico-Español en lo que a Hallazgos Casuales (artículo 41.3) se refiere.

Normas para la ejecución de actuaciones en 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 monumentales.

Las excavaciones e informes arqueológicos serán dirigidos y suscritos por un técnico competente que cuente con la debida autorización administrativa. El permiso de excavación y la financiación de los trabajos seguirán trámite oportuno según legislación de aplicación.

Deberán conservarse “in situ” y con las garantías suficientes de protección aquellos restos que se consideren de especial relevancia.

El resultado de los trabajos arqueológicos quedará reflejado en un informe redactado con posterioridad a los mismos e irá precedido de un dictamen verbal a la conclusión de los trabajos. En cualquier caso, las normas de ejecución de obras estarán a lo dispuesto en la Normativa Arqueológica que se incorpora como anexo normativo.

Normas para la ejecución de actuaciones en zonas con grado de protección B. Zonas con restos arqueológicos

En la instrucción del expediente de otorgamiento de liciencia municipal a las actuaciones en zonas con grado de protección B que comporten obras de nueva planta, remociones de tierras o excavaciones, se solicitará informe previo del Servicio de Patrimonio Histórico de la Consejería de Educación y Cultura de la Región de Murcia.

Dicho informe, que deberá evacuarse en el plazo reglamentario, expresará como mínimo los siguientes aspectos:

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

b) En caso negativo, si es necesario el seguimiento de las obras en parte o en su totalidad por técnicos designados por el Servicio de Patrimonio Histórico de la Consejería de Educación y Cultura de la Región de Murcia.

Si los sondeos y/o seguimiento arqueológico finalizan sin hallazgos de importancia continuarán las obras previstas, en el caso contrario, se llevará a cabo una excavación arqueológica, pudiéndose conservar “in situ” y con las debidas garantías de protección aquellas estructuras de especial interés.

En el caso de que se efectúe una actuación arqueológica, tras la finalización de la misma, se realizará un informe redactado por el Servicio de Patrimonio Histórico de la Consejería de Educación y Cultura de la Región de Murcia, 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.

La financiación de los trabajos a realizar correrá por cuenta de los organismos oficiales y/o del promotor o contratista.

Las propuestas de modificación de proyectos de obras que en su caso realice el Servicio de Patrimonio Histórico, se informarán por los Servicios Técnicos 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.

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

Normas para la ejecución de actuaciones en zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.

La licencia municipal de otorgamiento del 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 en la materia designado por la Dirección General de Cultura. A tal fin, el concesionario de la licencia deberá comunicar con la suficiente antelación al Servicio de Patrimonio Histórico el inicio de las obras.

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

A partir de ese momento se seguirá el mismo procedimiento establecido para la ejecución de actuaciones en zonas con grado de protección B. Zonas con restos arqueológicos

Artículo 2.7.10. Ámbito no urbanizable. Definición de zonas de interés arqueológico y grados de protección.

Se distinguen las mismas zonas y grados de protección definidos en el artículo anterior.

Normas para la ejecución de actuaciones en zonas con grado de protección A. Zonas de intervención arqueológica..

En ningún caso podrán realizarse movimientos de tierra en las mismas salvo las labores de arada en tierras de cultivo siempre que no se aprecien destrucciones del yacimiento. En cualquier caso, las normas de ejecución de obras estarán a lo dispuesto en la presente normativa.

Normas para la ejecución de actuaciones en zonas con grado de protección B. Zonas con restos arqueológicos

Se podrán autorizar obras que conlleven remociones de tierra previa realización de excavaciones o seguimiento arqueológico de las mismas, con la autorización de la Administración competente en materia arqueológica.

Se aplicarán las mismas normas que rigen la ejecución de obras en áreas urbanas de protección preventiva.

Tras una serie de estudios y de acuerdos sobre la importancia de los restos y a propuesta del Ayuntamiento y/o Servicio de Patrimonio Histórico, serán de aplicación las normas que rigen la ejecución de actuaciones en zonas con grado de protección A.

Normas para la ejecución de actuaciones en zonas con grado de protección C: Zonas de entorno arqueológico.

Se podrán autorizar obras que conlleven remociones de tierra aunque no se realizaran controles arqueológicos durante la ejecución de obras o trabajos; cualquier hallazgo de tipo arqueológico será comunicado a la Administración competente en esa materia.

Dependiendo del interés científico de los restos aparecidos y a propuesta del Ayuntamiento y/o Servicio Territorial de Patrimonio Histórico podrán aplicárseles protección de grado A o B.

Artículo 2.7.11. 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 artículo 57 de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y con el artículo 43 de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español: "La Administración competente podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terrenos público o privado del territorio español, en el que se presuma la existencia de yacimientos o restos arqueológicos, paleontológicos o de componente geológicos con ellos relacionados. A efectos de la correspondiente indemnización regirá lo dispuesto en la legislación vigente sobre expropiación forzosa."

Artículo 2.7.12. Formas de conservación de restos arqueológicos inmuebles.

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

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

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

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

SECCIÓN CUARTA. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y ELEMENTOS SINGULARES

Artículo 2.7.13. Identificación

El patrimonio edificado merecedor de protección en el municipio de Cieza lo es en base a sus valores intrínsecos, ya sean construcciones de carácter monumental, histórico, tradicional, popular o culto, etnográfico, técnico o industrial.

Se realiza en la presente Sección una catalogación de aquellos que merecen una especial protección, siendo el alcance de dicha protección en función del carácter anteriormente citado.

Artículo 2.7.14. Instrumentos de protección

Para la protección de estos edificios y elementos singulares, se prevén los siguientes instrumentos:

1. El Catálogo de Bienes Inmuebles y Elementos Protegidos, que se constituye como el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado. Para facilitar el manejo y conocimiento de dichos elementos se encuaderna en tomo aparte.

2. Los Planes Especiales que se redacten sobre ámbitos urbanos o conjuntos de edificaciones concretos.

3. La normativa general contenida en el presente documento de Plan General y la de carácter particular que determinen los posibles planes especiales.

4. La Carta Arqueológica Regional.

Artículo 2.7.15. Régimen de aplicación

Los elementos que tengan declaración o estén incoados como Bien de Interés Cultural (BIC), así como sus entornos de protección, se regularán a través de la Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y sus desarrollos posteriores.

Igualmente les será de aplicación lo contemplado en las presentes Normas, en función de su grado de catalogación, en todo aquello que no contradiga su regulación como BIC.

Artículo 2.7.16. Grados de protección

Atendiendo a la extensión que abarca la protección, los elementos catalogados se agrupan en tres grados, teniendo los dos primeros grados un carácter de protección del conjunto de la edificación, mientras que el tercer grado solo asigna la protección a los invariantes arquitectónicos ambientales de las fachadas y/o sus elementos de valor.

* Grado I: Se corresponde con una protección integral.

- Se pretende mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos.

- Integran este grado los BIC, y los edificios o elementos singulares que pueden considerarse relevantes en la historia del arte y la arquitectura ciezana, o constituyen un hito en la trama urbana de la ciudad.

* Grado II: Se corresponde con una protección estructural (volumétrica).

- Se pretende mantener el edificio como pieza valiosa además de elementos arquitectónicos relevantes en su conjunto, no solo en sus fachadas.

- En este grado se engloban aquellos edificios cuyo valor radica en su integración en el conjunto del paisaje y la trama urbana y que siendo además piezas valiosas en sí mismas, sin embargo no merecen una protección integral de Grado I.

* Grado III: Se corresponde con una protección ambiental.

- La protección que se pretende es solo parcial y no de la totalidad del edificio.

A su vez se distinguen dos niveles de protección ambiental:

- Nivel A. Edificaciones que contribuyen con su fachada a la comprensión del paisaje y ambiente urbano.

- Nivel B. Edificios que presentan elementos característicos y de valor de una época determinada, no precisando el mantenimiento físico de su fachada.

Artículo 2.7.17. Normas generales de protección

1. Determinaciones urbanísticas

a) La catalogación de un edificio o elemento con algún grado de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en esta Sección sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en la presente Sección. El grado y nivel que se le asigne es preferente sobre otro tipo de catalogación que esté contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.

b) La protección que otorga la catalogación de un edificio o elemento lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

c) La existencia de edificios catalogados, en cualquier grado de protección, implica extender ese grado a la totalidad de la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las autorizadas en función del mismo. Asimismo los elementos catalogados de tipo industrial, ingenieril e etnográfico implican la protección de sus elementos auxiliares.

d) La existencia de varios edificios dentro de una misma parcela no asigna a todos ellos la misma protección, sino que la que pueda corresponderle a cada una queda reflejada en los planos correspondientes.

e) Se prohíbe la segregación o agregación de parcelas que contengan edificios en cualquier grado de protección, salvo que se trate de recuperar la parcelación histórica.

2. Condiciones de los usos

a) Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como compatibles por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el grado de catalogación correspondiente, o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido; el incumplimiento de alguna de estas condiciones dará lugar a la no autorización del uso propuesto, por su inadecuación al contenedor de que se trate.

b) Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la norma zonal.

c) Los usos dotacionales de equipamiento público o privado ubicados en edificios de estos grados de protección, no podrán cambiar de actividad ni categoría, salvo que se demuestre que no suponen merma o deterioro en los valores que justifican su catalogación y las obras necesarias para su transformación estén contempladas entre las autorizadas para el grado de protección.

d) Los edificios catalogados en el grado I (integral) no podrán modificar su uso -salvo que pretenda recuperarse el original-, si no es mediante la tramitación de un Plan Especial, en el que se acredite la adecuación del nuevo uso al contenedor y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos y, en general, el cumplimiento de las condiciones señaladas en el punto a). Igual condición se aplicará para los edificios de grado de protección II (estructural), cuando el cambio de uso propuesto afecte a más del 50% de la superficie edificada. Mediante este plan podrá autorizarse la implantación de usos no contemplados en la norma zonal, siempre que supongan una mejor salvaguardia de los valores del edificio y quede debidamente acreditado que no suponen un impacto negativo para el ambiente urbano ni se empeoran las condiciones de habitabilidad del entorno.

3. Condiciones de las obras

A fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio histórico, las obras que afecten a los elementos contenidos en este Catálogo estarán sujetas a las siguientes precisiones:

- Obras de restauración

a) Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen.

b) Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de la intervenciones que los alterasen.

c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales.

e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.

f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

g) En los casos en que del elemento catalogado solo queden vestigios se deberán reconstruir intentando mantener el mínimo de fidelidad con el original.

- Obras de conservación o mantenimiento

a) No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.

b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

- Obras de consolidación o reparación

a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta lo previsto en el anterior apartado.

- Obras de rehabilitación

Para toda obra de rehabilitación deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como de las técnicas a emplear.

La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.

Además de estas condiciones de carácter general, se deberán cumplir las siguientes de carácter particular:

a) Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

b) Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá alterarse su aspecto exterior.

c) No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.

d) Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine, para aquellos casos en que se vacíe el edificio manteniendo la fachada.

Artículo 2.7.18. Condiciones particulares según el grado de protección

* GRADO I. Protección Integral

- Obras permitidas. En edificios con protección de Grado I se autorizarán con carácter preferente, obras de consolidación, restauración y conservación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio.

Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos dotacionales, públicos o privados, o que persigan la mejora o revitalización de usos obsoletos, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la Protección Integral.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio o parte del mismo, no se encuadren en las definiciones anteriores.

- Usos. La inclusión de un edificio en el Grado I de protección supone el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen en el Capítulo 2.8. de las presentes Normas:

1) Usos públicos o privados no residenciales o dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos o privados dotacionales.

2) Usos residenciales o no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos dotacionales públicos o privados.

3) Usos públicos cuando se trate de permutarlos entre sí.

4) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

* GRADO II. Protección Estructural

- Obras permitidas. No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, debiendo mantener todos aquellos elementos compositivos o formales (cubierta; fachadas: principal, a calle o espacio público o privado, y trasera a patio; patios; sistemas de comunicación; etc.) así como los estructurales propiamente dichos (muros, pilares, vigas, forjados y formación de cubierta). Se prohíbe expresamente el vaciado completo del edificio.

En los edificios de uso dotacional se autoriza la modificación de los elementos de comunicación vertical, así como de aquellos otros elementos estructurales puntuales, con la incorporación de otros de nuevo diseño y situación con el fin de adecuar su utilización al nuevo uso dotacional propuesto.

- Aprovechamiento. Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege.

Excepcionalmente, previo informe del organismo competente, se autorizará la remodelación de cubierta con el fin de hacer habitable el espacio bajo la misma, guardando las condiciones geométricas establecidas en el Capítulo 2.6 de las presentes Normas.

- Alineaciones de la edificación. La obligatoriedad de mantener el edificio determina la conservación de las alineaciones exteriores e interiores existentes, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

Se incluyen asimismo, la protección de los espacios libres vinculados a los elementos catalogados.

Por el contrario se excluyen de esta protección las edificaciones anejas a la principal y sin valor debiendo justificarse en todo caso esta circunstancia en el correspondiente proyecto.

- Usos. La inclusión de un edificio en el Grado II de protección supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes. No obstante, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido para el Grado I.

En todo caso se deberán cumplir las condiciones que para cada tipo de uso se determina en el Capítulo 2.8 de las presentes Normas.

* GRADO III. Protección Ambiental

- Obras permitidas.

- Nivel A. Se autoriza el vaciado del edificio pero debiendo conservar su fachada principal (a calle o espacio público) y formación de cubierta.

Por vaciado debe entenderse la posibilidad del derribo total del edificio excepto de su fachada principal.

Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Se autorizan las obras de ampliación en las condiciones de aprovechamiento que se determinan.

- Nivel B. Se autoriza el derribo del edificio, incluida la fachada, debiendo incorporarse a la nueva edificación los invariantes tipológicos y los elementos de interés, siendo de aplicación en todo caso, las condiciones particulares que para la obra nueva determine el PGOU para cada norma zonal. La nueva edificación deberá respetar en su composición los ritmos y proporciones de la edificación preexistente adecuándose a su entorno.

- Aprovechamiento.

En el Nivel A será el que resulte de aplicar el fondo máximo y el resto de las condiciones de volumen que determine el PGOU a la altura de cornisa existente que se conserva.

No obstante se podrá, conservándose la fachada, remodelar la cubierta con el fin de hacer habitable el espacio bajo la misma, o construir una o dos plantas de obra nueva por encima de las existentes (hasta igualar con los inmuebles colindantes), guardando las condiciones geométricas establecidas en el Capítulo 2.6 de las presentes Normas.

Asimismo, para este Nivel A, serán de aplicación las determinaciones del Grado II con el fin de poder mantener el fondo de la edificación principal existente.

En el Nivel B, se estará a lo que determina el PGOU para cada área de norma zonal.

- Alineaciones de la edificación. En el Nivel A, la obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente. En el Nivel B, en caso de demolición total se deberá mantener la alineación que determina el PGOU.

El fondo edificable será el correspondiente a la norma zonal en que se encuentre.

- Usos. La inclusión de un edificio en el Grado III de protección supone el mantenimiento de los usos existentes, pudiendo no obstante albergar los usos característicos y compatibles de la norma zonal donde se ubique.

En todo caso se deberían cumplir las condiciones que se determinen para cada tipo de uso en el Capítulo 2.8 de las presentes Normas.

Artículo 2.7.19. Consideraciones adicionales

1. Accesibilidad y seguridad. Para el Grado I de protección integral, para armonizar y hacer compatibles las condiciones urbanísticas y de catalogación, con las condiciones de acceso y seguridad, se admitirán con carácter excepcional obras puntuales con el fin de la adaptación de la edificación. Dichas obras deberán recogerse en el correspondiente proyecto técnico que deberá ser informado favorablemente por el organismo correspondiente.

Para el resto de los grados, II y III, se autorizarán con carácter general estas obras, si bien deberá procurarse que no se alteren los valores fundamentales del edificio. A juicio de los Servicios Municipales éstas obras podrán no autorizarse si no queda garantizada dicha circunstancia.

2. Recuperación de características morfológicas: En todos los elementos catalogados serán autorizables aquellas obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores. Asimismo será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio.

Cuando en algún edificio con protección en los grados II ó III no sea técnicamente posible la ejecución de las obras permitidas manteniendo un elemento catalogado, se podrá solicitar su desmontaje y posteriormente reconstrucción con los mismos materiales, forma y dimensiones que tenía en origen.

Este tipo de obra tendrá siempre un carácter excepcional, por lo que deberá solicitarse debidamente avalada por los informes periciales que los servicios técnicos municipales consideren oportunos y siempre quedará sujeta a que se cumplan las garantías que el Ayuntamiento considere conveniente pedir para asegurar el cumplimiento de las condiciones que sean impuestas.

No se concederá licencia para este tipo de obra cuando se considere imposible realizar la reconstrucción por la clase de materiales o técnicas constructivas con las que el elemento catalogado esté realizado, pudiendo en este caso quedar limitado el régimen de obras autorizable en el edificio al que no ponga en peligro la conservación del elemento protegido.

3. Eliminación de impactos negativos: La ejecución de obras de carácter general diferentes a las de conservación y consolidación sobre edificios con catalogación I y II quedará condicionada a la supresión de los impactos negativos existentes en el edificio, debiendo contemplarse las obras de restauración que sean precisas.

4. Condiciones para las obras de ampliación: Las obras de ampliación en los edificios de grado III, quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizables las soluciones que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.

5. Construcción de garajes-aparcamientos: Se prohíbe, con carácter general, en los edificios de grado I de protección, la ejecución de obras para la construcción o ampliación de plantas inferiores a la baja destinadas a garaje-aparcamiento, bajo las zonas edificadas.

Para los edificios en grado II, podrán autorizarse con carácter excepcional, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por la normativa que se apruebe al respecto.

Para los edificios en grado III se autorizan con carácter general.

6. Tratamiento de las plantas bajas: Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados en el grado I de protección.

En los grados II y III se podrán presentar soluciones para la remodelación conjunta de la totalidad de la planta baja donde se contemple la alteración de huecos, respetando siempre los criterios de composición del edificio.

Artículo 2.7.20. Declaración de ruina y demolición

1. Cuando la solicitud de declaración de ruina afecte a un edificio considerando BIC, se estará a lo dispuesto en Ley 4/2007, de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y subsidiariamente en la Ley de Patrimonio Histórico Español, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano competente en la materia.

2. Para la valoración de los edificios incluidos en los grados I y II (integral y estructural) de protección, no se tendrá en cuenta para el cálculo de su valor actual ningún coeficiente de depreciación por edad. Además, en caso de ser declarado en ruina, quedará excluido del régimen de edificación forzosa y Registro Municipal de Solares.

3. La declaración en estado de ruina de un inmueble catalogado delimita el deber de conservación de la propiedad, con independencia de la adopción de las medidas de seguridad que sean precisas para evitar daños a terceros que corresponde asumir al propietario.

4. La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme a la legislación vigente o, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.

5. No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los grados I y II de protección, salvo en caso de ruina inminente. En estos supuestos la administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias que excedan del límite del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno. En el caso de edificios propiedad de alguna Administración Pública, los costes de conservación necesarios corresponden íntegramente a la Administración del inmueble.

6. Los inmuebles incluidos dentro de estos grados I y II de protección se consideran de interés general, por lo que pueden ser consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

7. La autorización de demolición de los edificios catalogados en los restantes grados y niveles de protección que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta de la norma zonal correspondiente si las tuviere.

8. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar qué partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.

Artículo 2.7.21. Catálogo de bienes inmuebles y elementos protegidos

Los elementos protegidos del municipio de Cieza se encuentran referenciados en el Catálogo de Elementos Protegidos, y les es de aplicación la normativa contenida de esta Sección, con las determinaciones descritas para el grado que les corresponda. Para facilitar su manejo el Catálogo de Elementos Protegidos se encuaderna en tomo aparte titulado “ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS”.

SECCIÓN QUINTA. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 2.7.22. Objeto

1. Se regulan en la presente Sección las condiciones que han de cumplir cuantas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio de Cieza para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos.

2. Cuando existan regulaciones específicas de superior rango, las prescripciones de esta Sección se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía de las normas y como complemento de aquéllas.

Artículo 2.7.23. Ámbito normativo

1. En desarrollo del presente Plan General, las obras, instalaciones o cualquier otra actividad comprendida en los anexos I y II de la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, y los planes comprendidos en la Disposición Adicional Segunda del TRLSRM01/05, deberán someterse a los procedimientos de evaluación y calificación ambiental que en ellas se determinan, sin perjuicio de las reguladas por la Legislación Básica del Estado (Reales Decretos Legislativos 1302/86 y 1131/88).

2. La prescripción del apartado anterior obligará tanto a las actividades e instalaciones de nueva implantación como a las que se encuentren en funcionamiento, ejercicio o uso, ya sean públicas o privadas, con aplicación en su caso, de las disposiciones transitorias de la mencionada Ley 1/95.

3. Las exigencias que se determinen para el ejercicio de las actividades sometidas a evaluación o calificación ambiental serán controladas en los preceptivos procedimientos que establece la Ley 1/95 y a través de la correspondiente licencia o autorización municipal, ajustada a la normativa general del presente Plan General.

4. La concesión de la licencia municipal requerirá informe técnico previo -declaración o calificación ambiental favorable-, emitido por el órgano competente en cada caso, que será vinculante para la autoridad municipal en caso de pronunciamiento negativo o respecto a la imposición de medidas correctoras.

5. Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia permanente por parte de la Administración Municipal, sin menoscabo de cualquier otra labor de inspección y control al amparo de la legalidad vigente.

Artículo 2.7.24. Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, o que dispongan de las medidas correctoras o de prevención necesarias.

Para que una actividad pueda considerarse compatible con usos no industriales deberá:

a) No producir emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Efectuar la eliminación de humos, gases o vapores por medio de chimeneas adecuadas.

d) No producir transmisión de vibraciones o ruidos al exterior cuya cuantía sea superior a la establecida en el artículo 2.7.25. de estas Normas.

e) Cumplir las condiciones de seguridad contra incendios de estas Normas así como cualesquiera otras vigentes.

En ningún caso se permitirán aquellas actividades que emitan radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las citadas perturbaciones.

2. Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo para los suelos urbanos y urbanizables situados junto a autopistas y autovías, habrán de ser informados con carácter previo a su aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de Medio Ambiente a cuyo efecto contendrán una memoria ambiental que contemple el impacto acústico y las medidas para atenuarlo.

Artículo 2.7.25. Transmisión de ruidos y vibraciones

1. Niveles sonoros ambientales

El objeto es establecer los límites máximos permitidos en cuanto a contaminación acústica, remitiendo los procedimientos de medida y control al Decreto 48/1998 de Protección del Medio Ambiente frente al ruido de la Región de Murcia y a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y sus posteriores modificaciones y desarrollos. A tal fin se incorporan las determinaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruidos y Vibraciones.

Los niveles sonoros ambientales se expresarán mediante el nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica, determinado durante un período de tiempo establecido, y expresado en decibelios ponderados mediante la red de ponderación A (Leq dBA).

A efectos de su valoración, el día se divide en dos períodos: el diurno, constituido por quince (15) horas continuas de duración con comienzo a las siete horas (07:00) y final a las veintidós horas (22:00), y el nocturno constituido por las restantes nueve (9) horas, es decir desde las veintidós horas (22:00) hasta las siete horas (07:00). Uno y otro delimitan los niveles ambientales de día y noche.

No podrán rebasarse los límites sonoros establecidos en los siguientes cuadros:

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

Boletín Oficial de la REGIÓN de MURCIA

Franqueo concertado número 29/5 | Número 254 | Viernes, 31 de octubre de 2008 | 2008

FASCÍCULO II

DE LA PÁGINA 33313 A LA 33432

BORM

Imprime: Organismo Autónomo Imprenta Regional
Depósito Legal: MU-395/1985
ISSN: 1989-1474

VALORES LÍMITE DE RUIDO EN EL MEDIO AMBIENTE INTERIOR		
Tipo de receptor	**Nivel de ruido permitido Leq dB (A)**	
	Día	**Noche**
Sanitario, Docente y Cultural	45	35
Viviendas y hoteles	50	40

(Medición con ventanas entreabiertas)

VALORES LÍMITE DE RUIDO EN EL MEDIO AMBIENTE INTERIOR		
Tipo de receptor	**Nivel de ruido permitido Leq dB (A)**	
	Día	**Noche**
Equipamiento:		
Sanitario y bienestar social	30	25
Cultural y religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio (cines, teatros, etc.)	40	30

VALORES LÍMITE DE RUIDO EN EL MEDIO AMBIENTE INTERIOR		
Tipo de receptor	**Nivel de ruido permitido Leq dB (A)**	
	Día	**Noche**
Servicios Terciarios		
Hospedaje	40	30
Oficinas	40	30
Comercio y restaurantes	40	30
Vivienda		
Piezas habitables	35	30
Pasillos aseos y cocina	40	35
Zonas comunes edificios	45	40

(Medición con ventanas cerradas)

En todas las obras de nueva edificación y en las que se realicen obras de conservación y rehabilitación, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigible para el cumplimiento de estos límites y él que exija el Código Técnico de Edificación CTE (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que la sustituya o complemente sobre Condiciones Acústicas en vigor.

2. Vibraciones

No se permitirá la instalación y el funcionamiento de máquinas o instalaciones que originen en el interior de las edificaciones niveles de vibraciones superiores a los límites marcadas en el presente artículo. Su instalación se realizará acoplando los elementos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad técnica deberá justificarse en los proyectos.

No se podrán transmitir vibraciones que originen dentro de los edificios receptores valores K superiores a los indicados a continuación, considerando como vibraciones transitorias aquellas cuyo número de impulso no es superior a sucesos por día.

No podrán rebasarse los límites sonoros establecidos en los siguientes cuadros, que incorporan las determinaciones contenidas en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruidos y Vibraciones.

TABLA DE VALORES K			
SITUACIÓN	**Horario**	**Vibraciones Continuas**	**Vibraciones Transitorias**
Sanitario (*)	Día	2.0	16.0
	Noche	1.4	1.4
Residencial	Día	2.0	16.0
	Noche	1.4	1.4

Administrativo	Día	4	128.0
	Noche	4	12.0
Comercial	Día	4	128.0
	Noche	4	128.0
Industrial	Día	4	128.0
	Noche	4	128.0

(*)En zonas de quirófanos, UCI u otras zonas consideradas críticas, no se superará el valor K=1 en cualquier horario.

Se prohíbe el funcionamiento de maquinaria, equipos de aire acondicionado o cualquier instalación y/o actividad que transmita vibraciones capaces de ser detectadas directamente al generar sensaciones táctiles, sin necesidad de instrumentos de medida.

Para la corrección de las vibraciones se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local o lugar de instalación, así como manguitos elásticos, montajes flotantes, etc. y otros dispositivos antivibratorios para todos aquellos elementos originarios de vibración.

Artículo 2.7.26. Prescripciones acústicas para nuevos desarrollos

1. Los nuevos ámbitos urbanos que surjan como consecuencia del desarrollo de las figuras de planeamiento previstas en el presente Plan General habrán de realizarse con una distribución de usos tal que no superen los niveles de inmisión recogidos en el artículo 2.7.25, así como cumplir las determinaciones del Decreto 48/1998 de protección del medio ambiente frente al ruido y la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de Ruidos y Vibraciones.

2. Los niveles sonoros máximos establecidos deberán cumplirse mediante la compatibilidad de áreas receptoras colindantes evitando la implantación de usos acústicamente incompatibles, por efecto de la distancia, estableciendo una zona intermedia de servidumbre acústica o de transmisión, con apantallamientos o mediante medidas de aislamiento en las edificaciones.

Artículo 2.7.27. Residuos gaseosos y humos

1. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Para la determinación de actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y regulada por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial.

2. El funcionamiento y las instalaciones de los generadores de calor se ajustarán a las normas de Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, con el fin de racionalizar su consumo energético e instrucciones técnicas complementarias, IT.IC.

3. Todas las instalaciones de combustión, tanto las utilizadas para calefacción y agua sanitaria como las calderas de vapor, hogares, hornos y, en general, todas las instalaciones de potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/h, requerirán licencia municipal y comprobación previa de su funcionamiento. Se excluyen los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, que se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y demás disposiciones sobre la materia.

4. Aquellas instalaciones cuya potencia calorífica sea inferior a 25.000 kcal/h., pero que en razón de su situación, características propias o de sus chimeneas de emisión supongan, según informe de los Servicios Municipales, un riesgo potencial o real de contaminación del aire o una acusada molestia para el vecindario, estarán obligadas a adoptar las pertinentes medidas correctoras que se impongan.

5. Las instalaciones cuya potencia total supere las 25.000 kcal/h. deberán obligatoriamente ser conservadas y revisadas por empresas o entidades que posean el carné o autorización de la Consejería de Industria o Ministerio de Industria y Energía, debiendo éstas notificar por escrito este extremo al Ayuntamiento en un plazo máximo de un mes a partir de la firma del contrato de conservación correspondiente. Dichas firmas serán responsables del buen funcionamiento de las instalaciones, estando obligadas como mínimo a realizar una revisión y control de funcionamiento cada mes.

6. En las instalaciones de potencia total superior a 250.000 kcal/h., el titular estará obligado a disponer del libro de mantenimiento establecido en la IT.IC.22, en el que el instalador o conservador autorizado hará constar las revisiones efectuadas en la instalación y los resultados obtenidos en las mismas, así como cualquier otro incidente o avería relacionado con el funcionamiento de la instalación.

7. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados provistos de las pertinentes conducciones de evacuación de los productos de combustión.

8. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal y deberán corresponder a tipos previamente homologados.

9. Toda sustitución o transformación de las instalaciones ya establecidas, colocación de calderas u hogares nuevos, cambio de combustible y, en general, cuantas modificaciones afecten de manera importante a las instalaciones, deberá adaptarse en lo señalado para las instalaciones nuevas.

Artículo 2.7.28. Prescripciones para focos de origen industrial

1. En la elaboración de planeamiento que desarrolle el Plan General y afecte a zonas donde se localicen actividades industriales, será preceptivo un estudio sobre la previsible contaminación atmosférica de la zona y condiciones para su eliminación en todo o en parte.

2. Los titulares de industrias consideradas como potencialmente contaminadoras, conforme a lo dispuesto en el Decreto 833/1975, estará obligados, en el caso de nueva instalación, a presentar entre la documentación necesaria para solicitar licencia, la relativa a la emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración.

3. A partir de la entrada en vigor del Plan General las nuevas instalaciones deberán tener dispositivos adecuados en los tubos y conductos de humos, puertas de los hogares, etc., que permitan efectuar la medición de la depresión en la chimenea y caldera, temperatura del gas y análisis de los gases de combustión y cuantos controles sean necesarios para comprobar las condiciones de su funcionamiento.

4. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará en un (1) metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de quince (15) metros.

5. Los límites de emisión, entendida como la concentración máxima admisible de cada tipo de contaminantes, según cada caso, será los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1975, de 6 de febrero.

6. Los cuartos de calderas dispondrán de una ventilación mínima de 50 centímetros cuadrados por cada 10.000 calorías.

7. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan y, especialmente, en el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos, cuyo pH esté fuera del intervalo entre seis (6) y nueve con cinco (9,5).

8. Aquellas industrias cuya actividad contribuya de forma significativa a la reutilización de residuos dispondrán de los incentivos y medidas de fomento que regule la correspondiente ordenanza fiscal.

Artículo 2.7.29. Residuos sólidos y vertidos

Se consideran desechos y residuos sólidos, conforme a lo establecido en la Ley de Bases de Régimen Local, los producidos por actividades y situaciones domiciliarias, comerciales y de servicios, sanitarias, de limpieza urbana, industriales, obras en edificios, abandono de animales muertos, muebles, enseres y vehículos y, en general, todos aquellos cuya recogida, transporte y almacenamiento o eliminación corresponda al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente.

1. Residuos domiciliarios

Se entiende por residuos domiciliarios los que proceden de la normal actividad doméstica, así como los producidos en establecimientos comerciales que por su naturaleza y volumen son asimilables a los anteriores.

El Ayuntamiento podrá disponer que en toda la ciudad o en sectores o zonas determinados, se presenten por separado o se depositen en recipientes especiales aquellos residuos susceptibles de distintos aprovechamientos, como papeles, botellas, latas, etc.

Cuando los residuos sólidos por su naturaleza y a juicio del Servicio Municipal competente pudieran presentar características que los hagan tóxicos o peligrosos, se exigirá al productor o poseedor de los mismos, que, previamente a su recogida, realice un tratamiento para eliminar o reducir en lo posible estas características o que los deposite en forma o lugar adecuados.

Asimismo, los productores o poseedores de residuos potencialmente tóxicos o peligrosos o que por sus características pueden producir trastornos en el transporte y tratamiento, quedan obligados a proporcionar al Ayuntamiento información completa sobre su origen, cantidad y características, siendo responsables en todo momento de cuantos daños se produzcan cuando se hubiere omitido o falseado aquella información.

2. Residuos industriales

Los productores o poseedores de residuos industriales especiales están obligados a la adopción de cuantas medidas sean necesarias para asegurar que el transporte, tratamiento, eliminación o, en su caso, aprovechamiento de los mismos, se realice sin riesgo para las personas. En consecuencia, estos residuos deberán ser depositados en vertederos de seguridad, siendo los propietarios de tales residuos los únicos responsables de los posibles daños o perjuicios que los mismos puedan ocasionar.

Serán considerados residuos industriales especiales aquellos que por sus características no puedan ser clasificados como inertes o asimilables a los residuos urbanos, y en general los que presenten un riesgo potencial para la salud pública o el medio ambiente.

Para deshacerse de los residuos industriales será necesaria la correspondiente autorización municipal, indicándose, a la vista de la naturaleza y características de los mismos, el lugar para su eliminación o aprovechamiento.

Cuando los residuos industriales sean inicialmente tóxicos o peligrosos o puedan resultar de tal condición por el transcurso del tiempo, sólo podrán ser depositados en instalaciones especiales que aseguren su destrucción o inocuidad. El transporte de los desechos o residuos sólidos industriales podrá efectuarse por los propios productores o poseedores, o por terceras personas que cuenten

con la oportuna y específica licencia y mediante vehículos especialmente acondicionados para evitar todo riesgo. Una vez efectuado el vertido en las zonas especialmente habilitadas para tales residuos, se acreditará documentalmente esta circunstancia ante el Ayuntamiento.

3. Tierras, escombros y escorias

Queda terminantemente prohibido depositar en los recipientes normalizados destinados a residuos domiciliarios, los escombros procedentes de cualquier clase de obras en cantidad mayor de 0,3 metros cúbicos.

Los escombros cuyo volumen sea superior a 0,3 metros cúbicos, así como las tierras procedentes de vaciado o movimientos de tierra, habrán de eliminarse por los interesados conforme al artículo 2.6.70-3.

Se prohíbe depositar en la vía pública toda clase de escombros o desechos procedentes de obras de construcción y remodelación de edificios o de obras realizadas en el interior de los mismos, sea en la totalidad o en alguna de las viviendas, que sólo podrán almacenarse en la vía pública utilizando para ello contenedores adecuados, según lo regulado en el artículo 2.6.70. apartado 3 de las presentes Normas.

Las escorias y cenizas de los generadores de calor podrán ser retirados por el Ayuntamiento a petición de los interesados, a los que se pasará el correspondiente cargo.

Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria.

4. Muebles, enseres y vehículos abandonados

Queda prohibido depositar, en los espacios públicos, muebles, enseres y objetos inútiles para que sean retirados por los camiones colectores de la recogida domiciliaria. Las personas que deseen desprenderse de tales elementos lo solicitarán del Servicio Municipal competente.

Los Servicios Municipales procederán a la retirada de los vehículos situados en la vía pública o terrenos adyacentes y espacios libres públicos, siempre que, por sus signos exteriores, tiempo que permanecieren en la misma situación u otras circunstancias, puedan considerarse residuos sólidos urbanos como consecuencia de su situación de abandono.

A efectos de estas Normas y en su ámbito de aplicación se considerarán abandonados aquellos vehículos, o sus restos, que por sus signos exteriores no sean aptos para circular por carecer de alguno de los elementos necesarios para ello o que, aun contando aparentemente con la totalidad de estos elementos, tanto sus evidentes señales de deterioro como el tiempo de permanencia en idéntica posición de estacionamiento, permitan presumir la misma situación de abandono.

5. Animales muertos

Se prohíbe el abandono de cadáveres de animales de toda especie, sobre cualquier clase de terrenos, y también su inhumación en terrenos de propiedad pública.

La eliminación de animales muertos no exime, en ningún caso, a los propietarios de la obligación de comunicar la baja del animal y las causas de su muerte cuando así venga establecido en Ordenanzas o Reglamentos Municipales o disposiciones legales vigentes.

6. Residuos clínicos

A efectos de estas Normas se considerarán residuos clínicos:

a) Los procedentes de vendajes, gasas, algodón, jeringuillas, restos de medicamentos o sus envases, tubos de ensayo, etc.

b) Los asimilables a residuos domiciliarios, tales como restos de comida, basuras procedentes de la limpieza y embalajes.

c) En general, todo residuo que se produzca en clínicas, sanatorios, hospitales, laboratorios y demás establecimientos sanitarios de carácter análogo.

Los residuos procedentes de centros sanitarios han de estar debidamente envasados y cerrados, utilizando para ello recipientes normalizados. Los residuos procedentes de quirófanos, curas, etc. estarán separados de los de comedores, bares, cafeterías, etc., con el fin de evitar contagios o infecciones.

Los establecimientos que produzcan residuos clínicos tendrán obligación de entregar los mismos al Ayuntamiento, que procederá, selectivamente, a su recogida, transporte y tratamiento, dará las instrucciones pertinentes para que tales establecimientos puedan desprenderse de aquellos residuos que precisen de un tratamiento específico.

Si la entrega de residuos clínicos se hace a persona física o jurídica que no posea la debida autorización, el productor responderá solidariamente con el receptor de cualquier daño que se produzca a causa de aquellos y de las sanciones que proceda imponer.

7. Vertederos

Los depósitos o vertederos para la eliminación de residuos sólidos urbanos son de exclusiva competencia municipal, y en cuanto a su situación, instalación, forma de vertido y funcionamiento se dará cumplimiento a cuanto dispongan las disposiciones vigentes sobre esa materia.

Todo vertedero que no cumpla con lo establecido en el punto anterior será considerado clandestino e inmediatamente clausurado, sin perjuicio de las sanciones previstas y de las responsabilidades a que hubiere lugar.

Las instalaciones industriales para la eliminación o aprovechamiento de los residuos en sus formas de compostaje, reciclado, incineración, pirólisis y pirofusión, etc., estará a lo que dispongan las leyes vigentes en la materia.

Los criterios comunes de ubicación de vertederos serán los siguientes:

a) Situarse a más de dos (2) kilómetros de distancia de los núcleos urbanos o de cualquier suelo apto para la urbanización clasificado como tal.

b) Localizarse teniendo en cuenta los vientos dominantes para que éstos no puedan llevar olores a núcleos de población.

c) Localizarse en lugares poco visibles desde la carretera y rodeados de zonas arboladas.

La ubicación de vertederos, debe ir precedida de un estudio hidrogeológico detallado del posible emplazamiento, que establezca la idoneidad del terreno para ese uso, y de las características de su utilización y mantenimiento. Este tipo de vertederos debe ser obligatoriamente controlado por los Servicios Técnicos competentes. Se exigirán los sistemas de tratamiento depurativo que autorice la legislación vigente en esta materia.

Como mínimo, los vertederos deberán cubrirse con tierra de forma periódica y, una vez agotados, deberá reponerse la capa vegetal y arbolado con especies autóctonas.

Artículo 2.7.30. Preservación de los recursos hidráulicos frente a los vertidos

1. Determinaciones generales

1. Es objeto de este artículo la regulación de los vertidos no domésticos de aguas residuales procedentes de las instalaciones ubicadas en el Término Municipal, dirigida a la protección de los recursos hidráulicos, la preservación de la red de alcantarillado y de las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.

2. Toda descarga de aguas residuales no domésticas a la red de alcantarillado deberá contar con la correspondiente autorización o permiso de vertido concedido por el Ayuntamiento.

3. Los vertidos a la red de alcantarillado que no cumplan cualquiera de las limitaciones o prohibiciones que se especifican, darán lugar a que el Ayuntamiento adopte alguna o algunas de las medidas siguientes:

a) Prohibición total del vertido cuando, existiendo el incumplimiento, éste no pueda ser corregido ni en las instalaciones municipales ni en las del usuario.

b) Exigir al usuario la adopción de las medidas necesarias en orden a la modificación del vertido mediante un pretratamiento del mismo o modificación en el proceso que lo origina.

c) Exigir al responsable de efectuar, provocar o permitir la descarga, el pago de todos los gastos y costos adicionales a que el Ayuntamiento haya tenido que hacer frente como consecuencia de los vertidos por desperfectos, averías, limpieza, etcétera.

d) Denuncia a los Organismos competentes a efectos de la imposición de las sanciones que correspondan.

e) Revocación, cuando proceda, de la autorización de vertido concedido.

4. A los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales que por su toxicidad, composición química o bacteriológica, sean potencialmente contaminantes de las aguas ya sean superficiales o profundas, les queda prohibido la instalación de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

5. Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar descargas accidentales de vertidos que infrinjan las presentes Normas realizando las instalaciones necesarias para ello, con el criterio establecido sobre instalaciones de pretratamiento.

Si se produjese alguna situación de emergencia, el usuario deberá comunicar a la Administración tal circunstancia con objeto de que ésta tome las medidas oportunas de protección de sus instalaciones. A continuación remitirá un informe completo, detallando el volumen, duración y características del vertido producido, así como las medidas adoptadas en previsión de que se produzcan de nuevo.

La Administración tendrá la facultad de investigar las responsabilidades en que pudiera incurrirse en cada caso.

2. Vertidos prohibidos

1. Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los compuestos y materia que agrupados por afinidad o similitud de efectos se señalan a continuación:

a) Mezclas explosivas: Líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones.

b) Desechos sólidos o viscosos: Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

c) Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en las estaciones depuradoras municipales, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

d) Residuos corrosivos: Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

e) Desechos radiactivos: Desechos radioactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños en las instalaciones y/o peligro para el personal del mantenimiento de las mismas.

f) Materias nocivas y sustancias tóxicas: Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que por sí solos o por interacción con otros desechos puedan causar molestia pública o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores o Estaciones Depuradoras.

2. Los materiales prohibidos incluyen, entre otros: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnaza, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, trozos de piedras o de mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. en cualquiera de sus dimensiones.

3. Vertidos permitidos

1. Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

Parámetro	Concentración	Unidad
DBO5	400	mg/l
PH	6 - 9,5	-
Temperatura (.ºC)	50	.ºC
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras)	500	mg/l
Aceite y grasas	100	mg/l
Arsénico	1-2	mg/l
Plomo	1-2	mg/l
Cromo total	3	mg/l
Cromo hexavalente	1	mg/l
Cobre	3	mg/l
Cinc	5	mg/l
Níquel	5	mg/l
Mercurio	0,002	mg/l
Cadmio	1	mg/l
Hierro	50	mg/l
Boro	4	mg/l
Cianuros	3	mg/l
Sulfuros	5	mg/l
Fenoles totales	10	mg/l

4. Pretratamiento y depuración

1. En los casos en que sea exigible una determinada instalación de pretratamiento de los vertidos, el usuario deberá presentar el proyecto de la misma al Ayuntamiento e información complementaria al respecto, para su revisión y aprobación previa, sin que puedan alterarse posteriormente los términos y especificaciones del proyecto presentado. Podrá exigirse, por parte del Ayuntamiento la instalación de medidores de caudal de vertidos en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

2. Las aguas residuales habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, estimándose que éstos han tenido eficacia cuando las aguas en el momento de su vertido reúnan las condiciones recogidas en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que desarrolla la Ley de Aguas.

3. En todo caso, las actividades recogidas en los Anexos de la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de sus aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación; en el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente, la depuración previa de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

4. El vertido incluso depurado deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura. Queda prohibido el vertido en los cauces -continuos o discontinuos- sin previa autorización.

Artículo 2.7.31. Conservación de las zonas verdes y el arbolado

1. Objeto

1. Regula la implantación, conservación, uso y disfrute de las zonas verdes del término municipal, así como de los distintos elementos instalados en ellas, en orden a su mejor preservación como ámbitos imprescindibles para el equilibrio del ambiente urbano.

2. Serán consideradas como zonas verdes, además de las expresamente calificadas, las plazas y pequeños jardines públicos, los jardines en torno a monumentos o en isletas viarias, las alineaciones de árboles en aceras y paseos y las jardineras y elementos de jardinería instalados en las vías públicas.

Igualmente, estas normas serán de aplicación, en lo que les afecte, a los jardines y espacios verdes de propiedad privada.

3. Cuando los Servicios Municipales consideren que determinados jardines en su conjunto, algunos de sus elementos o árboles aislados tienen un notable interés botánico, histórico o de otra índole podrán proponer su inclusión en el catálogo correspondiente.

2. Conservación de zonas verdes

1. Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione.

2. Los árboles y arbustos que integren las zonas verdes serán podados adecuadamente en la medida en que la falta de esta operación pueda suponer un detrimento en el vigor vegetativo, un aumento de la susceptibilidad al ataque de plagas y enfermedades o un peligro de caída de ramas secas. La poda se realizará en el período de parada vegetativa, salvo en casos excepcionales.

3. Los riegos precisos para la subsistencia de los vegetales incluidos en cualquier zona verde deberán realizarse con un criterio de economía del agua en concordancia con su mantenimiento ecológico del sistema que favorece la resistencia de las plantas a períodos de sequía, a los empujes del viento, etc.

La zona verde que posea recursos propios de agua será regada con dichos recursos siempre que ello sea posible, preferiblemente agua reciclada, de lluvia, etc.

4. Todo propietario de una zona verde queda obligado a realizar los oportunos tratamientos fitosanitarios preventivos y paliativos por su cuenta, en evitación de plagas y enfermedades de las plantas de dicha zona verde.

5. Los jardines y zonas verdes públicos y privados deberán encontrarse en todo momento en un estado satisfactorio de limpieza y ornato, así como libres de maleza espontánea, en un grado en que no puedan ambas cosas ser causa de infección o materia fácilmente combustible.

6. Los titulares de quioscos, bares, etc., que integren en sus instalaciones algún tipo de plantaciones deberán velar por el buen estado de las mismas.

7. Cuando en la realización de las redes de servicio haya de procederse a la apertura de zanjas en zonas ajardinadas ya consolidadas, se deberá evitar que éstas afecten a los sistemas radiculares de los elementos vegetales existentes, debiendo restituir, al finalizar las obras correspondientes, la zona ajardinada a su estado primitivo, reparando cualquier elemento que haya sido dañado.

3. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.

4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado. La cuantificación numérica se realizará según el “Método de Valoración del Arbolado Ornamental de la Norma Granada”.

4. Prohibiciones

1. Con carácter general, y para el buen mantenimiento de las especies vegetales, se prohíben los siguientes actos, salvo autorización municipal:

- Toda manipulación realizada sobre árboles, arbustos o especies herbáceas.

- Caminar por zonas acotadas que esté ajardinadas.

- Pisar el césped de carácter ornamental, introducirse en el mismo y utilizarlo para jugar, reposar o estacionarse en él.

- Cortar flores, frutos, ramas o partes de árboles, arbustos o plantas herbáceas.

- Cortar, talar o podar árboles o arbustos situados en espacios públicos, salvo en los casos de expresa autorización municipal.

- Arrancar o partir árboles o arbustos, pelar o arrancar su corteza, clavarles puntas, dispararles plomos, hacer marcas en el tronco, atarles a columpios, escaleras, herramientas, soportes de anclajes, ciclomotores, bicicletas, carteles o cualquier otro elemento, así como trepar o subirse en ellos.

- Depositar, aun de forma transitoria, materiales de obra sobre los alcorques de los árboles, o verter en ellos o sus cercanías cualquier clase de productos que puedan dañar a las plantaciones (ácidos, jabones, etc.).

2. Igualmente, en las zonas verdes no se permitirá:

- Arrojar basuras, residuos, cascotes, piedras, papeles, plásticos, grasas o productos cáusticos o fermentables, o cualquier otro elemento que pueda dañar las plantaciones.

- Encender o mantener fuego cualquiera que sea el motivo.

En caso de parques forestales podrá hacerse sólo en los lugares reservados al efecto y expresamente autorizados.

3. La protección de la tranquilidad y sosiego que integran la propia naturaleza de las zonas verdes requiere la observación de los siguientes puntos:

- La práctica de juegos y deportes se realizará en las zonas específicamente acotadas cuando concurran las siguientes circunstancias:

* Puedan causar molestias o accidentes a las personas.

* Puedan causar daños o deterioros a plantas o demás mobiliario urbano de zonas vedes.

* Impidan o dificulten el paso de personas o interrumpan la circulación.

* Perturben o molesten de cualquier forma la tranquilidad pública.

- Las actividades publicitarias se realizarán con la expresa y previa autorización municipal.

- Las actividades artísticas (pintores, fotógrafos, etc.) podrán ser realizadas en los lugares utilizables por el público. Deberán abstenerse de entorpecer la utilización normal de las zonas verdes y tendrán la obligación de cumplir todas las indicaciones que les sean hechas por los agentes de vigilancia.

- Las actividades industriales se restringirán al máximo, limitándose la venta ambulante de cualquier clase de productos, salvo en el caso de autorización municipal que se concederá para cada caso concreto.

- Las instalaciones de cualquier clase de infraestructura, industria, comercio, restaurantes, venta de bebidas o refrescos, helados, golosinas, etc., requerirán autorización o concesión administrativa del Ayuntamiento, obtenida con la tramitación que la normativa aplicable disponga en cada caso concreto.

- Las concesiones deberán ajustarse estrictamente al alcance de su autorización, siendo los propietarios responsables de sus extralimitaciones e incumplimiento de las mismas.

- Salvo en los lugares especialmente habilitados al efecto, no se permitirá acampar, instalar tiendas de campaña o vehículos a tal efecto habilitados, practicar camping o establecerse con alguna de estas finalidades, cualquiera que sea el tipo de permanencia.

4. Por otra parte, en las zonas verdes no se permitirán:

- Lavar vehículos, ropa o proceder al tendido de aquélla, o tomar agua de las bocas de riego, salvo autorización señalizada.

- Efectuar inscripciones o pegar carteles o adhesivos en los cerramientos, bancos, soportes de alumbrado público, monumentos, o en cualquier elemento existente en las zonas verdes.

- Instalar cualquier tipo de modalidad publicitaria, salvo en el caso de autorización y homologación previas del Ayuntamiento.

- Realización en sus recintos de cualquier clase de trabajos de reparación de automóviles, albañilería, jardinería, electricidad, etc. Si se trata de elementos propios del parque o de sus instalaciones de concesionarios, se requerirá la preceptiva autorización del Ayuntamiento.

5. Para la buena conservación y mantenimiento de las diferentes especies de animales existentes en las zonas verdes no se permitirán los siguientes actos.

- Cazar cualquier tipo de animal, molestar a cualquier especie animal, perseguirlas o tolerar que las persigan perros u otros animales domésticos.

- Pescar, inquietar o causar daño a los peces o patos, así como arrojar cualquier clase de objetos y desperdicios a los estanques o fuentes.

- La tenencia o utilización en zonas verdes de utensilios o armas destinados a la caza de aves u otros animales, como tiradores de goma, cepos, liga, escopetas de aire comprimido, etc.

5. Implantación de nuevas zonas verdes

1. Las nuevas zonas verdes se ajustarán en su localización a lo establecido en el Plan General o Planeamiento de desarrollo en sus instalaciones y en su ejecución al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para las obras.

2. Las nuevas zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales de probado valor como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme las características ecológicas de la zona, los cuales servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condicionantes principales de diseño.

3. En cuanto a plantación, las nuevas zonas verdes deberán cumplir las siguientes normas:

a) Para las nuevas plantaciones se procurará elegir especies vegetales de probada adaptación en el clima de Cieza, cuya futura consolidación en el terreno evite gastos excesivos de agua en su mantenimiento.

b) No se utilizarán especies que en ese momento estén declaradas expuestas a plagas y enfermedades de carácter crónico y que, como consecuencia, puedan ser focos de infección.

c) Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario, sin golpes ni magulladuras que puedan resultar infectados. Su tamaño deberá ser el adecuado para un desarrollo óptimo del vegetal, sin desequilibrios orgánicos que provoquen enfermedades en el mismo o vuelcos por debilidad del sistema radicular.

d) En todas aquellas aceras en que sea posible, cuando tengan anchura superior a 2,5 metros, se plantarán árboles de alineación. Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se procurará elegir aquéllas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento en aquéllas, daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.

f) En cualquier caso, el arbolado definido en el párrafo anterior deberá ser protegido con la colocación de tutores o protectores.

4. Las redes de servicios (eléctricas, telefónicas, de saneamiento, distribución de agua, etc.) que hayan de atravesar las zonas verdes deberán hacerlo de forma subterránea, debidamente canalizadas y señalizadas.

Las redes de servicios públicos no podrán usarse en ningún caso para interés o finalidad privada. De forma especial se prohíbe el uso del agua de la red municipal de riego para jardines privados.

6. Catálogo de árboles singulares

1. El Ayuntamiento procederá a la elaboración de un Catálogo de Árboles Singulares en el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General.

2. El Catálogo recogerá 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 considere que deban gozar de especial protección.

3. El Catálogo recogerá en fichas individualizadas las medidas de protección valorando la importancia de cada ejemplar, y estableciendo un perímetro de afecciones.

4. Además del resto de prescripciones del presente artículo, y de la regulación que establezca el citado Catálogo, deberá cumplir lo siguiente:

a) Se prohíbe la tala o transplante.

b) Su poda, en caso de ser necesaria, deberá ser dirigida por un experto del departamento municipal correspondiente.

c) Se prohíbe la corta y recolección de ramas, frutas o semillas, excepto para la multiplicación del ejemplar.

d) Realizar movimientos de tierras a menos de quince (15) metros, salvo autorización expresa municipal.

e) Efectuar obras sobre o bajo la rasante del árbol o conjunto protegido.

Artículo 2.7.32. Fomento y ahorro de la energía

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, ya sean las reguladas en el Capítulo 2.5 de estas Normas u otras alternativas, podrán beneficiarse de las ayudas que se regulen el la correspondiente ordenanza fiscal.

CAPÍTULO 2.8. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2.8.1. Definición y objeto

Las condiciones generales de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

El régimen de los usos contemplado en este Capítulo alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo aquéllas cuya ordenación aparezca: remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen (Áreas de Planeamiento Remitido), que se contenga en los planeamientos incorporados (Áreas de Planeamiento Incorporado), o en los específicos que se resuelven integradamente en el Plan General (Área de Planeamiento Específico); en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en éstos.

b) En el suelo urbanizable, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

c) En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Artículo 2.8.2. Aplicación

Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece. En caso de existir condiciones contradictorias, prevalece la específica de cada uso.

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

No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la obra.

Artículo 2.8.3. Clasificación de los usos por su destino

1. La clasificación se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:

1. RESIDENCIAL

a) Vivienda

b) Residencia comunitaria

2. INDUSTRIAL

a) Industrial

b) Almacenaje

c) Servicios empresariales

3. TERCIARIO

a) Hospedaje

b) Comercial

c) Oficinas

d) Recreativo

4. DOTACIONAL

a) Equipamiento

b) Servicios urbanos

c) Espacios libres

5. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

6. INFRAESTRUCTURAS

2. Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en el número precedente, queda sujeto a las condiciones particulares que para los mismos se establecen en las siguientes Secciones del presente Capítulo 2.8.

Artículo 2.8.4. Relaciones entre los usos

1. Usos característicos

Son los usos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos, concretado en la clasificación de los mismos por el Plan General para cada determinada área del suelo urbano o sector de suelo urbanizable, a través de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Se entiende por uso característico, aquel que predomina entre los permitidos en ámbito de planeamiento de desarrollo, a los efectos de asignarle el coeficiente de ponderación de valor unidad para el cálculo de los aprovechamientos.

2. Usos compatibles

Son los usos que están supeditados a los característicos, bien por considerarlos vinculados directamente contribuyendo al desarrollo del uso característico, o bien porque aporten una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación complementando el régimen de actividades.

El Plan General y sus planeamientos de desarrollo pueden establecer el grado de compatibilidad de usos en cada suelo expresado en porcentaje o en superficie concreta.

Previa autorización municipal se permitirá la sustitución puntual de un uso característico por uno compatible.

3. Usos prohibidos

Son los usos no admitidos expresamente desde el Plan General, las normas zonales o los planeamientos de desarrollo.

Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Capítulo 1.2.

Artículo 2.8.5. Condiciones Generales de los usos

Serán de aplicación para la nueva implantación de los usos así como para el cambio de uso, clase o categoría.

1. Ventilación e iluminación

Todo uso deberá cumplir las condiciones de ventilación e iluminación recogidas en los artículos 2.6.41 y 2.6.42. de estas Normas, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

2. Locales en sótano

Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta con el que deberá estar comunicado, salvo almacenes que podrán ser instalados en semisótanos o sótanos de forma independiente.

No obstante habrán de cumplir lo establecido en el artículo 2.6.45., las condiciones particulares según su uso y las determinaciones de la norma zonal de aplicación.

3. Diferentes usos en un mismo edificio

a) Cuando el uso principal de un edificio esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

b) Se entiende como uso principal aquél cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio. Se consideran usos secundarios los que no reúnen la condición anterior.

c) Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial (salvo los directamente vinculados a la actividad propia del uso característico), en situaciones de plantas inferiores a la baja, primera y plantas de piso, los locales que alberguen dicho uso compatible deberán tener acceso independiente desde el exterior, o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.

d) En ningún caso se admitirán uso terciario recreativo ni comercial sobre el residencial en la clase vivienda.

4. Actividades permisibles

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultasen inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial y medioambiental aplicable.

SECCIÓN SEGUNDA. USO RESIDENCIAL

Artículo 2.8.6. Definición

Es uso residencial aquél que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Artículo 2.8.7. Clasificación, categorías y situaciones

A efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen la siguientes clases:

* Clase a) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- Categoría 1.ª). Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado con otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

- Categoría 2.ª). Vivienda colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas y con acceso común en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones, se distinguen dos tipos, con independencia de la anterior clasificación:

- Vivienda protegida: cuando esté sometida a algún régimen de protección pública, cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

- Vivienda libre: cuando no esté sometida a ningún régimen específico.

* Clase b) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas a las que unan vínculos de carácter religioso, social, etc., pero que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias, colegios mayores, etc.).

Se contemplan dos situaciones, en función de los usos que albergue:

* Situación 1.ª Edificio exclusivo

* Situación 2.ª Edificio compartido con otros usos

Artículo 2.8.8. Régimen de aplicación

1) Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación en obras de nueva edificación o de rehabilitación.

Serán asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2) Las viviendas sometidas a algún régimen de protección estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado o la Comunidad Autónoma las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Artículo 2.8.9. Clase vivienda

1. Vivienda exterior

Todas las viviendas de nueva edificación reunirán la condición de exterior, para lo que deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ocupar una fachada en una longitud superior a cinco (5) metros en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable.

b) En dicha pieza será posible inscribir un círculo de diámetro igual o superior a doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

c) El hueco habrá de recaer a vía pública o espacio libre público o a espacio privado del ámbito de la parcela, en el que podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, salvo que la calle o espacio público sea existente y tenga una dimensión inferior.

d) Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado, será superior a la altura de coronación del más bajo de ambos.

No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes, estableciéndose un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos. Este régimen deberá hacerse constar en el otorgamiento de la licencia e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2. Programa de vivienda

a) A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquélla que cuenta con, estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo, y cuya superficie útil sea superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

b) Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:

1) La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independiente del hueco de luz y ventilación.

2) Pasillos: Pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permitirá el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

3) Tendedero: Dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa.

En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público y su superficie será igual o superior a tres (3) metros cuadrados, de la que los tres (3) primeros metros cuadrados no computarán a efectos de edificabilidad en la categoría de vivienda colectiva.

No podrá estar integrado en los balcones o balconadas.

4) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.

No computarán como edificabilidad, en categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

* Que estén situados en planta bajo rasante o bajo cubierta.

* El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

* El número máximo de trasteros será uno por vivienda.

* La superficie construida de cada trastero será como máximo de cuatro (4) metros cuadrados.

* La superficie, en metros cuadrados, del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 x n.º de trasteros admisibles.

* Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia.

Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad a tenor de lo dispuesto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo (TRLS/92).

* Las condiciones de protección contra incendios se atendrán a lo dispuesto a tal efecto en el vigente Código Técnico de Edificación – CTE - (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que la sustituya o complemente..

5) Zonas comunitarias: Únicamente para la clase de vivienda en su categoría de colectiva. Se entienden como zonas comunitarias aquéllas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

3. Altura libre de piso

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en aseos, pasillos, vestíbulos, tendederos y dependencias similares.

4. Huecos de paso

a) Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos diez (210) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

b) Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres (203) centímetros de altura, y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

5. Accesos comunes a las viviendas

a) En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

b) En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo ciento veinte (120) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.

c) Los desniveles se salvarán mediante rampas de seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10), y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de al menos ciento diez (110) centímetros; y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ciento treinta (130) centímetros de ancho. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos entre rellanos con desarrollo mayor de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3), tendrán una huella (h) con anchura mínima de doscientos setenta (270) milímetros y una tabica (t) de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros, ajustándose a la proporción de $2t+h=64\pm1$ cm.

d) En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas y uno más por cada quince (15) o fracción.

e) Serán de aplicación la Ley 5/1995, de 7 de abril de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General, así como el Decreto 39/1987 y la Orden de 15 de octubre de 1991, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como el Real Decreto 556/1989 del 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

6. Condiciones de ventilación e iluminación

a) Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.

1) Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable.

2) Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.

b) La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc., podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzosa.

c) Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses según las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 2.6.37.

7. Despachos profesionales domésticos

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.

2. La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este artículo. Los espacios destinados a ambas funciones estará diferenciados espacialmente.

3. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda, con un límite máximo de cien (100) metros cuadrados.

8. Talleres domésticos

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes del Plan General, establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.

2. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda.

Salvo otras condiciones establecidas por las Normas Zonales u Ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico o de desarrollo del Plan General, su situación será en planta baja o inferiores a la baja.

9. Dotación de aparcamiento

En general se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados construidos para otros usos.

Estarán exentas aquellas edificaciones o solares que se indican en el artículo 2.6.57., y aquellos casos en los que no se aconseje su implantación, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 2.8.10. Clase residencia comunitaria

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso les serán de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

2. Dispondrán de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación.

Artículo 2.8.11. Régimen especial de vivienda unifamiliar

Se aplicará este régimen especial cuando, a través de un proyecto de parcelación, y sin perder por ello la condición de vivienda unifamiliar, se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

1) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el art. 307.4 del TRLS/92.

2) El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

3) La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

4) La superficie resultante de la suma de la parte donde se localiza cada vivienda unifamiliar y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

5) Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

6) La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

7) Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen podrán articular en su caso, condiciones adicionales.

SECCIÓN TERCERA. USO INDUSTRIAL

Artículo 2.8.12. Definición

Es uso industrial aquél que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, trasformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

Sin perjuicio de lo anterior, se entenderá también por uso industrial el conjunto de actividades definidas en el Libro I. Disposiciones Generales de las Directrices de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

Artículo 2.8.13. Clasificación, categorías y situaciones

En función de su naturaleza, y a efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

* Clase a) Industria en general: Aquélla destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. De entre las distintas funciones integrables en la clase de industria procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías.

- Categoría 1.ª) Producción industrial: Que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa.

- Categoría 2.ª) Industria artesanal: Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

- Categoría 3.ª) Taller de automoción: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

- Categoría 4.ª) Taller doméstico: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial del Tipo I ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el Uso Residencial.

* Clase b) Almacenaje: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público, Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

* Clase c) Servicios empresariales: Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos, y en general, actividades de investigación y desarrollo.

En función de su localización se distinguen las siguientes situaciones:

* Situación 1.ª En la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.

* Situación 2.ª En sótano, semisótano o en planta baja de un edificio residencial.

* Situación 3.ª En edificio exento.

* Situación 4.ª En manzana industrial.

* Situación 5.ª En el suelo no urbanizable.

Artículo 2.8.14. Régimen de aplicación

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de rehabilitación. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

3. Las limitaciones que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

Artículo 2.8.15. Clase industria

1. Tipos

Atendiendo a la actividad que se desarrolla en cuanto a su compatibilidad con los usos colindantes y con el medio ambiente se distinguen los siguientes tipos:

- Tipo I. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general por tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, potencia instalada inferior a cinco (5) CV y nivel sonoro inferior a cuarenta (40) decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general, siempre que la actividad no esté incluida en el Anexo I de la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

- Tipo II. Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con el uso residencial que sobrepa-

san las limitaciones del Tipo I sin sobrepasar la superficie de mil (1.000) metros cuadrados, potencia instalada de veinte (20) CV y nivel sonoro inferior a cincuenta (50) decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.

- Tipo III. Instalaciones compatibles con el uso residencial pero que requieren independencia absoluta de accesos y ambientes. Sobrepasan las limitaciones de los Tipos I y II, sin sobrepasar los tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie, cien (100) CV de potencia y nivel sonoro inferior a sesenta (60) decibelios.

- Tipo IV. Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de Tipos I, II y III, sin sobrepasar los noventa (90) decibelios en la producción de nivel sonoro y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

- Tipo V. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o nocivas de acuerdo con su definición en el Reglamento del 30 de noviembre de 1961 u otra legislación sectorial.

La medición del nivel sonoro, en decibelios, se efectuará en la parte exterior del cerramiento del establecimiento que se considere, o bien en las viviendas colindantes afectadas por las molestias producidas por la actividad.

2. Condiciones constructivas de la edificación

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que no permitan llegar ruidos ni vibraciones al exterior atendiendo a los niveles establecidos en estas Normas o cualesquiera otras que les fueren de aplicación.

En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

En zonas de uso cualificado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

3. Dimensiones y condiciones de los locales

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, ésta se entenderá como la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

Tampoco computarán, los locales destinados a alojar las instalaciones generales para el funcionamiento del edificio, como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada para el uso principal a que se destine el edificio en plantas bajo rasante, cuyo dimensionamiento deberá ser justificado, y las construcciones de este carácter situadas por encima de la altura según lo dispuesto en el artículo 2.6.26.

Quedarán asimismo excluidos del cómputo de superficie edificada, los locales que albergan instalaciones que sin ser de obligada implantación, sirvan para la mejora y mayor calidad de los edificios (cuartos de aire acondicionado, etc), cuya necesidad y dimensionamiento deberá ser no obstante justificado.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos de dos (2) metros cuadrados y un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (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, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

4. Altura libre

La altura mínima de los locales será de trescientos (300) centímetros.

5. Circulación interior

Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable y de cien (100) centímetros como mínimo. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones establecidas en el vigente Código Técnico de Edificación – CTE - (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que la sustituya o complemente en materia de seguridad y prevención de incendios.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

6. Aseos

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie útil de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

7. Locales en plantas inferiores a la baja

Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal de industria que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.).

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

8. Instalaciones

Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además los que sean precisos, acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

9. Potencia instalada

La potencia electromecánica está determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las máquinas y aparatos, y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a un tercio (1/3) de CV, cuando el número de éstas no exceda de cuatro (4), ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzosa, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido, y en zonas industriales la destinada a la conservación de alimentos o géneros.

Cuando en un mismo local se desarrollen actividades comprendidas en diferentes epígrafes del Reglamento de Actividades, la potencia total no superará a la más alta de las máximas permitidas por aquellos, ni las parciales excederán de la específica que les corresponda. Asimismo será de aplicación la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

10. Carga y descarga

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas permanentes de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

Su altura libre será de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

11. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

Artículo 2.8.16. Clase almacenaje

1. Tipos

Se distinguen seis tipos de almacenes:

Tipo A) Almacén de comercios detallistas y otros con superficie no superior a cien (100) metros cuadrados situados en planta baja, sótanos o semisótanos, en edificios de viviendas u oficinas.

Tipo B) Almacenes de superficie comprendida entre cien (100) y trescientos (300) metros cuadrados situados en planta baja, sótano y semisótano de edificios de viviendas y oficinas.

Tipo C) Almacenes de superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados situados en planta baja, sótano o semisótano de edificios destinados a viviendas u oficinas, o en patios de manzana.

Tipo D) Almacenes en edificio de uso exclusivo con superficie no superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Tipo E) Almacenes en edificio exclusivo con superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Tipo F) Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o métodos de conservación resultasen incompatibles con la vivienda y precisen su ubicación en zona de uso específico de almacenes o industrias.

2. Condiciones generales

Se estará a lo dispuesto para los usos industrial y comercial en lo que les fuere de aplicación.

3. Dotación de aparcamiento

Se reservará una (1) plaza de aparcamiento por cada trescientos (300) metros cuadrados de almacén.

Artículo 2.8.17. Clase servicios empresariales

1. Condiciones generales

Se estará a lo dispuesto para los usos industrial y comercial en lo que les fuere de aplicación.

No obstante esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de su implantación, al régimen de usos correspondiente a la clase de oficinas.

SECCIÓN CUARTA. USO TERCIARIO

Artículo 2.8.18. Definición

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de

alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediaria financiera u otras, seguros, etc.

Artículo 2.8.19. Clasificación, categorías y situaciones

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

* Clase a) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, según lo dispuesto en la Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia, se divide en las siguientes categorías:

- Categoría 1.ª) Hoteles: son aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento, con o sin comedor y otros servicios complementarios, ocupen la totalidad de uno o varios edificios o parte independizada de ellos, constituyendo su dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y que reúnan los requisitos técnicos establecidos en la demás legislación sectorial que le fuera de aplicación.

- Categoría 2.ª) Hoteles-apartamentos: son aquellos establecimientos hoteleros que por su estructura y servicios dispongan de las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento y que reúnan los requisitos técnicos especificados en la demás legislación sectorial que le fuera de aplicación.

- Categoría 3.ª) Pensiones: son aquellos establecimientos hoteleros que por su estructura, tipología o características de sus servicios no reúnan las condiciones del grupo de hoteles, estando sometidos a los requisitos técnicos mínimos que se especifiquen en la legislación sectorial que le fuera de aplicación.

- Categoría 4.ª) Alojamientos rurales: son aquellos establecimientos que ofrecen servicio de habitación o residencia, con o sin servicios complementarios, y que están ubicados en un establecimiento que, reuniendo las instalaciones y servicios mínimos que reglamentariamente se determinen se sitúen fuera del litoral y de los cascos urbanos de los municipios costeros. Se integran en lo siguientes grupos:

- Grupo A. Hospedería rural. Son establecimientos ubicados en edificaciones con valor arquitectónico tradicional, histórico o cultural, cedidos a los usuarios en régimen de arquiler por habitaciones.

- Grupo B. Casas rurales de alquiler, en las que se cede el uso y disfrute de la vivienda en su

totalidad

- Grupo C. Casas rurales en régimen compartido, en las que el titular comparte el uso de la misma con una zona o anexo dedicada al hospedaje, en los términos anteriormente señalados.

* Clase b) Comercial: cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías.

- Categoría 1.ª) Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario o quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Categoría 2.ª) Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

- Categoría 3.ª) Grandes superficies comerciales: Cuando se superen los límites establecidos en las Categorías 1.ª y 2.ª

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de uso en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

* Clase c) Oficinas: Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos en general.

A su vez se pueden distinguir las siguientes categorías:

- Categoría 1.ª) Oficina técnica: Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y transmisión de información bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales o religiosas.

- Categoría 2.ª) Oficinas de venta: Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

- Categoría 3.ª) Despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en la categoría 2.ª anterior.

* Clase d) Recreativo: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.ª) Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

- Categoría 2.ª) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

- Categoría 3.ª) Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

* Clase e) Otros servicios terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

En función de su localización se distinguen las siguientes situaciones:

* Situación 1.ª: En edificio exclusivo

* Situación 2.ª: En edificio compartido con usos distintos del residencial

* Situación 3.ª: En edificio con uso residencial

* Situación 4.ª: Al aire libre

Artículo 2.8.20. Régimen de aplicación

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de nueva edificación y de rehabilitación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Artículo 2.8.21. Clase hospedaje

1. Condiciones de los locales

Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.

Les serán de aplicación no obstante las condiciones establecidas en las presentes Normas. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hospedaje deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

2. Locales en plantas inferiores a la baja

Podrán ubicarse locales en semisótano o en planta sótano primero que no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal de terciario-hospedaje que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter complementario para el funcionamiento de la actividad, y no tendrán carácter público independiente.

3. Compatibilidad de usos

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hospedaje que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones, y por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de dicha altura.

5. Aseos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

6. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá una (1) plaza por cada dos (2) camas en ordenaciones a situar en suelo urbanizable y una (1)

plaza por cada cuatro (4) camas en solares mayores de trescientos (300) metros cuadrados, en suelo urbano.

Artículo 2.8.22. Clase comercial

1. Condiciones de los locales

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles. Se dispondrán asimismo las medidas de evacuación y seguridad exigibles en cada caso según lo establecido en la legislación y normativa sectorial aplicable.

Se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente relacionados en la Sección Quinta del Capítulo 2.7 de las presentes Normas, o cualquiera otros que puedan dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

2. Circulación interior

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos. El ancho mínimo de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras o portal, si no es a través de un paso intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.

En caso de que en el edificio exista uso de viviendas deberán disponerse accesos, escaleras y ascensores independientes de las mismas.

3. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento cincuenta (150) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos, sin menoscabo de las exigibles por el vigente Código Técnico de Edificación – CTE - (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que la sustituya o complemente..

4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos, y como mínimo un (1) elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de la altura mencionada. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

5. Altura libre de piso

La altura mínima de los locales será de trescientos veinte (320) centímetros pudiendo ésta rebajarse puntualmente hasta doscientos ochenta (280) centímetros, mediante falso techo para cubrir aislamientos acústicos o conductos de instalaciones.

6. Aseos

Los locales comerciales dispondrán de un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada cien (100) metros cuadrados se superficie útil. A partir de cien (100) metros cuadrados se instalarán con total independencia para cada sexo, y por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo adicionales.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

En los edificios donde se ubiquen diversos comercios podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

7. Superficie de venta

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos, y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y pasos de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

En ningún caso la superficie de venta de cada comercio será menor de diez (10) metros cuadrados.

8. Almacenaje

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

Se podrán establecer galerías interiores voladas y abiertas para el almacenamiento del género. Su vuelo desde los muros no sobrepasará los dos (2) metros, la altura libre inferior no será menor de doscientos veinte (220) centímetros y la superior de doscientos (200) centímetros.

Los locales del ramo de la alimentación dispondrán de un almacén o trastienda, para la conservación de los alimentos debidamente acondicionados, con una superficie

de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

9. Carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá, dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una (1) unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

10. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá, para los comercios en situaciones 1.ª, 2.ª y 4.ª definidas en el artículo 2.8.19. de estas Normas, una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie, y de una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

En la situación 3.ª se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial, y de una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

11. Pasajes comerciales

Podrán establecerse pasajes comerciales únicamente en planta baja que deberán tener acceso para el público por ambos extremos. El ancho mínimo será de seis (6) metros y su altura libre será igual o superior a trescientos veinte (320) centímetros. Cuando el pasaje sirva de acceso a los portales, escaleras o ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un (1) metro. En los pasajes podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, siendo el número de servicios el resultante de la aplicación de las condiciones definidas en el apartado “6. Aseos” de este artículo.

12. Locales en plantas distintas a la baja

Sólo podrán ubicarse comercios en el sótano 1.º y la entreplanta y no podrán ser independientes de la planta de la que dependan, estando unidos a ésta por amplias escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo del quince por ciento (15%) de la planta sótano. Los comercios que se establezcan en semisótanos deberán tener entrada directa por la vía pública y el desnivel se salvará mediante una escalera cómoda que deje una meseta de ciento cincuenta (150) centímetros de ancho mínimo. El ancho de la puerta de entrada tendrá una dimensión mínima de doscientos centímetros (200 cm) y la altura libre del local no será inferior a trescientos centímetros (300 cm).

13. Grandes superficies comerciales

Los espacios destinados al uso terciario en su clase comercial se considera que poseen la condición de grandes superficies comerciales cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente, destinado a comercio alimentario, que supere setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta.

b) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente destinado a comercio no alimentario, que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

c) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados.

d) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimientos constituidos por agrupación de locales destinados a la actividad comercial que sin alcanzar los límites de superficie del apartado anterior integren al menos un local que cumpla por sí solo cualquiera de las condiciones a) o b) anteriores.

Con independencia de la anterior clasificación, de acuerdo con el artículo 2 apartado 3 de la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, se establece la clasificación de gran establecimiento. A tenor de lo dispuesto en dicho artículo, tendrán esta consideración, a efectos de las autorizaciones y de lo establecido en la normativa mercantil, los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

Para la autorización de instalación de grandes establecimientos se necesitará que su ubicación esté prevista en algún instrumento de planeamiento de desarrollo en suelo clasificado como urbanizable por este Plan General, y su apertura sujeta a licencia de la Comunidad Autónoma.

Para la autorización de instalación de grandes superficies comerciales que, por su dimensión no alcancen la consideración de grandes establecimientos, cuyo emplazamiento no esté previsto en las calificaciones de suelo de este Plan General o en alguna de las Áreas de Planeamiento Incorporado, en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, la concesión de licencias se someterá previamente al procedimiento de Plan Especial regulado en el Capítulo 2.3. de estas Normas Urbanísticas. El Plan Especial deberá incluir un Estudio de Impacto que analice la incidencia de la actuación sobre la estructura comercial del sector.

El Plan Especial deberá reflejar las siguientes condiciones:

- En cualquier caso la edificabilidad no superará 1,5 m²/m² de parcela y la ocupación máxima permitida será del 70%.

- El número máximo de alturas será de cuatro (4) sobre rasante y tres (3) bajo rasante.

- Este tipo de edificios deberá permitir la circulación perimetral de vehículos de emergencia y protección civil

para lo cual el retranqueo mínimo de la edificación a cualquier lindero será de seis (6) metros con calzada transitable de cinco (5) metros de ancho.

Artículo 2.8.23. Clase oficinas

1. Condiciones de los locales

Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles. Se dispondrán las medidas de seguridad exigibles en virtud de la normativa sectorial y legislación aplicable.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

Asimismo se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente relacionados en la Sección Quinta del Capítulo 2.7. de las presentes Normas, o cualquiera otros que puedan dictarse.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

2. Circulación interior

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

3. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados con una anchura de, al menos, ciento cincuenta (150) centímetros, que se localizará en los lugares que provoquen menores recorridos.

4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de aparatos elevadores, y como mínimo un (1) elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de la altura mencionada. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

5. Altura libre de piso

La altura mínima de los locales será de doscientos ochenta (280) centímetros en las situaciones 1.ª y 2.ª En situación 3.ª se regirán por las determinaciones del uso residencial.

6. Aseos

Los locales de oficina dispondrán de un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. A partir de cien (100) metros cuadrados se instalarán con total independencia para cada sexo, y por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un inodoro y un lavabo adicionales.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

En los edificios donde se ubiquen diversas oficinas podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

7. Locales en plantas inferiores a la baja

Solo podrán ubicarse locales en semisótano y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal de oficinas que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.).

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

8. Ventilación e iluminación

La luz y ventilación de los locales de oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz así como los de ventilación deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local.

9. Dotación de aparcamiento

Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no sea utilizable por el público, en cuyo caso se dispondrá una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

10. Despachos profesionales domésticos

Se consideran compatibles con el uso de vivienda los despachos profesionales domésticos, cuando la actividad se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas), y oficinas administrativas, siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos, la ocupación de éstas no será superior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de cien (100) metros cuadrados.

Artículo 2.8.24. Clase recreativo

1. Condiciones de los locales

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el

Reglamento General de Política de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación.

Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente relacionados en la Sección Quinta del Capítulo 2.7., o cualquiera otras que puedan dictarse.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produzca la actividad terciaria recreativa.

2. Circulación interior

En las construcciones e instalaciones de nueva planta, todos los recorridos accesibles al público tendrán la anchura mínima definida por la normativa sectorial aplicable, en particular, el Reglamento General de Política de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación. Estas dimensiones podrán excepcionalmente modificarse para los edificios preexistentes. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras del mismo ancho.

Los accesos, escaleras y ascensores deberán ser de uso exclusivo para el uso terciario recreativo.

En caso de existir en el edificio otros usos, éstos deberán disponer de sus propios accesos, escaleras y ascensores independientes de los del terciario recreativo.

3. Altura libre de piso

En las construcciones e instalaciones de nueva planta, la altura mínima libre de los locales será la definida por la normativa sectorial aplicable, en particular, el Reglamento General de Política de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como el Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de Edificación.

Estas dimensiones podrán excepcionalmente modificarse para los edificios preexistentes.

4. Aseos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados, de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

5. Dotación de aparcamiento

En suelo urbano se dispondrá una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos cuando la superficie sea igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.

En suelo urbanizable se dispondrá una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos.

SECCIÓN QUINTA. USO DOTACIONAL

Artículo 2.8.25. Definición

El uso dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las prestaciones sociales que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

Artículo 2.8.26. Clasificación, categorías y situaciones

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes claseS de dotaciones:

* Clase a) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos de servicios educativos, culturales, religiosos, socio-sanitarios, ocio y servicios administrativos de atención al ciudadano. Se distinguen las siguientes categorías:

Equipamiento Genérico (EQ):

1.ª) Administrativo

2.ª) Bienestar social

3.ª) Cultural

4.ª) Educativo

5.ª) Ocio y Espectáculos

6.ª) Religioso

8.ª) Sanitario

8.ª) Multifuncional

Equipamiento Deportivo (DP)

Los parcelas y edificios calificados de uso dotacional de equipamiento aparecen representadas genéricamente en plano bajo la trama de color que hace referencia al carácter de las dotaciones (Sistema General y Sistema Local), identificadas con el código EQ, excepto el equipamiento deportivo que se identifica con las siglas DP, a las que se añade el código al que se refiere la titularidad de la dotación (Pb – Pública; Pv – Privada).

* Clase b) Servicios urbanos (SU): Mediante los que se cubren los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración, y en general todas las instalaciones

para la provisión de servicios a los ciudadanos. Se distinguen las siguientes categorías:

1.ª) Mantenimiento y limpieza

2.ª) Seguridad ciudadana

3.ª) Defensa y justicia

4.ª) Mercados de abastos

5.ª) Recintos feriales

6.ª) Servicios funerarios

Los parcelas y edificios calificados de uso dotacional de servicios urbanos aparecen representadas genéricamente en plano bajo la trama de color que hace referencia al carácter de las dotaciones (Sistema General y Sistema Local), identificadas con el código SU, a las que se añade el código al que se refiere la titularidad de la dotación (Pb – Pública; Pv – Privada).

* Clase c) Zonas verdes y espacios libres (ZV): Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; de mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, de proteger y aislar las vías de tránsito rápido, para el desarrollo de juegos infantiles y, en general, para mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se distinguen las siguientes categorías:

1.ª) Parques urbanos y metropolitanos

2.ª) Jardines y áreas ajardinadas

Los parcelas calificadas de uso dotacional de zonas verdes y espacios libres aparecen representadas genéricamente en plano bajo la trama de color que hace referencia al carácter de las dotaciones (Sistema General y Sistema Local), identificadas con el código ZV, a las que se añade el código al que se refiere la titularidad de la dotación (Pb – Pública; Pv – Privada)

Se pueden distinguir además las siguientes situaciones:

* Situación 1.ª En edificio exclusivo

* Situación 2.ª Edificio compartido con otros usos

* Situación 3.ª En edificio de uso residencial

* Situación 4.ª Al aire libre

Artículo 2.8.27. Flexibilidad de la calificación

1. El uso dotacional en sus clases equipamiento y servicios urbanos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada clase permite el cambio de categoría, según lo regulado en este artículo, excepto para las categorías de equipamiento deportivo y de ocio y espectáculos que solo podrán intercambiarse entre sí.

2. Para la sustitución de una categoría de equipamiento o servicio urbano existente, entendiendo por tal la última actividad en él desarrollada, se requerirá informe previo los Servicios Municipales y autorización del órgano competente, en cuando a falta de necesidad del mismo o de la mayor necesidad del nuevo uso propuesto en su sustitución, en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.

3. El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada categoría de usos de las clases dotacionales de equipamientos y servicios urbanos.

Artículo 2.8.28. Carácter de las dotaciones

El uso dotacional se estructura en función de criterios urbanísticos como ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, dándose la siguiente división en función de su carácter:

- Dotación general (Pb): Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y que sirve a un ámbito funcional urbano o metropolitano. Integran la ordenación estructural del planeamiento y son elementos determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio.

El Planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad mediante el transporte público y privado.

- Dotación local (Pb): Incluye aquellas dotaciones de titularidad pública cuyo ámbito funcional es menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve, (a nivel de barrio). Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones generales.

El Planeamiento dará preferencia a su localización evitando ubicaciones residuales, así como una adecuada posición respecto a la red viaria local que garantice su accesibilidad peatonal y con transporte público y privado.

- Dotación privada (Pv): Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones generales y locales.

Artículo 2.8.29. Regulación

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas. Estas determinaciones aparecen grafiadas en el Plano de Ordenación.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación aparente de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentran.

3. Si las características necesarias para la edificación de uso dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En todo caso, en dotaciones de carácter local y privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de carácter general se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, respetándose las condiciones de edificabilidad.

4. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.

5. Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional se regularán según las condiciones de la norma zonal donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones de las presentes Normas.

6. Cuando la parcela con calificación de equipamientos o de servicios urbanos no estuviera incluida en ninguna norma zonal de normativa particular ni regulado su aprovechamiento en el presente capítulo, se entenderá sometida a las condiciones para obras de nueva planta con una edificabilidad de 2,0 m²/m².

7. Las parcelas dotacionales incluidas en suelo no urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el artículo 3.1.18 de estas Normas.

8. Se tendrá en cuenta para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Capítulo 2.7 de las presentes Normas, con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

9. En las dotaciones existentes se respetará la parcela existente calificada por el Plan General. Para planeamientos de desarrollo, la parcela mínima destinada al uso dotacional será de quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.

10. En los edificios que alberguen usos dotacionales será de aplicación la Ley 5/1995, de 7 de abril de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General, así como el Decreto 39/1987 y la Orden de 15 de octubre de 1991, de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, así como el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

11. La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

12. En las parcelas calificadas para uso dotacional se podrá disponer justificadamente, además del uso característico, cualquier otro uso que estará subordinado al uso dotacional y tendrá respecto a este un carácter complementario que coadyuve a los fines dotacionales previstos, excepto el uso residencial en su clase vivienda que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la dotación.

13. Cuando el uso dotacional se ubique en situación 2.ª ó 3.ª, cada uso deberá disponer de sus accesos, escaleras y ascensores de uso exclusivo y directamente comunicados con viario o espacio libre público.

14. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

SECCIÓN SEXTA. CLASE EQUIPAMIENTO (EQ)

Artículo 2.8.30. Administrativo

A. Definición

Comprende las actividades prestadas por las distintas Administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público.

B. Condiciones

Serán de aplicación las condiciones del uso terciario en su clase oficinas regulado en las presentes Normas, así como las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

Artículo 2.8.31. Bienestar social

A. Definición

Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial.

2. Dentro de esta categoría, aquellas actividades que tengan carácter residencial, se admitirán siempre que el alojamiento quede vinculado permanentemente a la prestación de servicios sociales a sus ocupantes y tutelado por el organismo competente en materia de bienestar social. El edificio será exclusivamente destinado a esta actividad. A estos efectos se articularán las condiciones jurídicas que garanticen dicha vinculación y condiciones, que se harán constar en la correspondiente licencia, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad. En este caso las condiciones de aplicación serán las del uso terciario en su categoría hotelero.

3. Como norma general en plantas inferiores a la baja podrán ubicarse locales que no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y cuyo uso esté subordinado al principal de equipamiento que se desarrolle sobre rasante, y tendrán respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.).

4. En los edificios con uso residencial en su categoría vivienda, el equipamiento solo podrá ocupar la planta baja, y la primera cuando ésta se encuentre unida funcionalmente al local del nivel inferior.

5. Dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 2.8.32. Cultural

A. Definición

Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento,

fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial.

2. Como norma general el equipamiento en su categoría cultural, podrá ubicarse en planta baja, plantas de pisos, y cuando se localice en edificio exclusivo también en semisótano.

3. En edificios con uso residencial en su categoría vivienda, el equipamiento solo podrá ocupar la planta baja, y la primera cuando ésta se encuentre unida funcionalmente al local del nivel inferior.

4. En cualquier situación, los locales que se instalen en plantas de sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y su uso estará subordinado al principal de equipamiento y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.).

5. Dispondrán de dotación de aparcamiento que cumpla simultáneamente los siguientes parámetros: una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos y una (1) plaza por cada cinco (5) usuarios.

Artículo 2.8.33. Educativo

A. Definición

Comprende las actividades regladas y no regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales, así como las actividades de investigación.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial y, en su caso, la del uso terciario en su clase de oficinas en lo que le fueren de aplicación.

2. Los centros escolares, universitarios y de investigación solo se admitirán en Situación 1.ª

3. En los edificios en los que exista también el uso de vivienda u otros usos, sólo podrán instalarse centros de menor entidad, como academias y similares. Podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local de nivel inferior. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. El uso de los semisótanos y sótanos estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario tal como uso de almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos etc.; en ellos no podrá instalarse ningún tipo de aula o espacio docente o similar.

4. Los locales situados en planta baja y planta primera de edificios de vivienda, tendrán una altura libre mínima de doscientos ochenta (280) centímetros.

5. Los equipamientos educativos existentes que hayan agotado la edificabilidad podrán aumentar su edificabilidad en un veinticinco por ciento (25%), mediante obras de ampliación, para adaptarlos a las exigencias expresas de cualquier modificación legislativa, siempre que dicha ampliación sea legalmente imprescindible para permitir la continuidad de la actividad.

6. Las academias o similares dispondrán de servicios higiénicos con la siguiente proporción:

- Hasta cien (100) metros cuadrados un inodoro y un lavabo.

- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

- A partir de doscientos (200) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local, y deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento.

7. Se destinará una dotación de aparcamiento que cumpla simultáneamente los siguientes parámetros: una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos y una (1) plaza por cada cinco (5) usuarios. En el caso de equipamientos educativos dedicados a enseñanza superior o universitaria dicha dotación cumplirá simultáneamente, cinco (5) plazas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de aulas y una (1) plaza por cada cinco (5) usuarios.

Se excluyen de estas exigencias los centros escolares de Enseñanza Primaria y Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional, así como academias y similares.

En todos los centros educativos, en Situación 1.ª, se dispondrá una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para aparcamiento de bicicletas.

8. Asimismo los equipamientos educativos dedicados a Enseñanza Primaria o Secundaria, en Situación 1.ª, contarán como mínimo con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, embarque y desembarque, de un (1) autobús por cada doscientos cincuenta (250) plazas escolares, o fracción superior a ciento veinticinco (125), y de cinco (5) plazas para el aparcamiento de automóviles para visitas.

Artículo 2.8.34. Ocio y espectáculos

A. Definición

Comprende los locales e instalaciones dedicados al recreo de las personas tales como parques zoológicos, parques de atracciones, auditorios, etc.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial y, en su caso las del uso terciario en su clase recreativo en lo que le fuere de aplicación.

2. Solo podrán emplazarse en Situaciones 1.ª y 4.ª

3. La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de los locales y del recinto, suscrito por técnico competente.

4. Dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) espectadores. Para determinar el aforo máximo de la instalación se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 2.8.35. Religioso

A. Definición

Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial y, en su caso las del uso residencial en lo que le fuere de aplicación.

2. Los equipamientos en Situaciones 2.ª y 3.ª dispondrán de acceso independiente, y sólo podrán ubicarse en planta baja, y en primera cuando se encuentre unido al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de los otros usos salvo en caso de emergencia. En general, los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal, que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste, un carácter secundario.

3. Dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 2.8.36. Sanitario

A. Definición

Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales domésticos.

B. Condiciones

1. Cumplirán las disposiciones legales vigentes de carácter sectorial y, en su caso las del uso terciario en su clase hotelero que les fuera de aplicación.

2. Los equipamientos en situaciones 2.ª y 3.ª, dispondrán de acceso independiente y sólo podrán ubicarse en planta baja, y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de los otros usos, salvo en caso de emergencia. Se exceptúan los consultorios profesionales, con superficie inferior a cien (100) metros cuadrados.

3. Los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquellos. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tal como almacenes, archivos, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

4. En ningún caso podrán situarse bajo rasante dependencias accesibles al público.

5. La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad del recinto y locales, suscrito por técnico competente.

6. Dispondrán de una dotación de aparcamiento que cumpla simultáneamente los siguientes parámetros: una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos y una (1) plaza por cada tres (3) camas.

Artículo 2.8.37. Multifuncional

A. Definición

Comprende aquellos locales e instalaciones que albergan más de un uso dotacional de equipamiento de los definidos en los artículos 2.8.30 a 2.8.38.

B. Condiciones

1. De entre los usos que albergue, el principal deberá ocupar al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida total.

2. Cada uno de los usos deberá cumplir las disposiciones legales vigentes de carácter sectorial que le sea de aplicación.

3. Cada uso deberá igualmente cumplir las condiciones que le son propias de aplicación por su clase, reguladas en el presente artículo, en proporción a la superficie que ocupen.

4. Solo se permiten equipamientos multifuncionales en situaciones 1.ª y 4.ª

Artículo 2.8.38. Deportivo (DP)

A. Definición

Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.

B. Condiciones

1. Serán de aplicación las condiciones legales vigentes de carácter sectorial.

2. Su ubicación característica es en Situaciones 1.ª ó 4.ª

3. En situaciones 2.ª y 3.ª, el equipamiento deportivo solo podrá ocupar la planta baja, y las plantas primera y semisótano cuando éstas se encuentren unidas funcionalmente a la planta baja.

También podrán ubicarse al aire libre en azoteas de edificios, y nunca en los espacios de bajo cubierta.

4. En cualquier situación, los locales que se instalen en plantas de sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y su uso estará subordinado al principal de equipamiento y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.).

5. La altura mínima será la que requiera el carácter de la instalación, que nunca podrá ser inferior a tres (3) metros, y sin superar la altura máxima permitida en la norma zonal en que se encuentre.

6. Las parcelas clasificadas de equipamiento deportivo se regularán según las siguientes condiciones:

- Situación 1.ª: edificabilidad máxima de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, y el resto de condiciones según la norma zonal de aplicación.

- Situaciones 2.ª y 3.ª: según la norma zonal en que se encuentren en plantas baja, primera y semisótano. Cuando se localicen en la azotea, se podrá instalar un cuerpo de edificación que albergue aseos y vestuarios de doce (12) metros cuadrados de superficie máxima, y computando a efectos de edificabilidad. Deberá cumplir además las condiciones impuestas a los áticos.

- Situación 4.ª: Todas las instalaciones, incluidas las descubiertas, no podrán superar los siguientes parámetros, en función de la superficie calificada:

SUPERFICIE CALIFICADA (Ha)	OCUPACIÓN POR LA EDIFICACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD m²/m²
< 1	60	0,50
> 1 y ≤ 100	30	0,30
> 100 y ≤ 200	15	0,07
> 200	5	0,02

Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela calificada para ajardinamiento y arbolado, en situación 4.ª

7. Se destinará una dotación de aparcamiento que cumpla simultáneamente los siguientes parámetros: una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados de instalación y una (1) plaza por cada veinticinco (25) espectadores. Se dispondrá igualmente una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas.

SECCIÓN SÉPTIMA. CLASE SERVICIOS URBANOS (SU)

Artículo 2.8.39. Mantenimiento y limpieza

A. Definición

Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

B. Condiciones

1. Se atendrán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan al servicio de limpieza y mantenimiento (oficinas, etc.).

2. Asimismo cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

3. Sólo se admitirán en Situaciones 1.ª, 2.ª y 4.ª

4. Deberán resolver en el interior de la edificación o parcela, el recinto necesario que albergue el parque de vehículos dedicados a la prestación del servicio.

Artículo 2.8.40. Seguridad ciudadana

A. Definición

Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

B. Condiciones

1. Se atendrán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan a la seguridad ciudadana.

2. Solo se admitirán en Situaciones 1.ª, 2.ª y 3.ª

3. Deberán resolver en el interior de la edificación o parcela, el recinto necesario que albergue el parque de vehículos dedicados a la prestación del servicio.

Artículo 2.8.41. Defensa y justicia

A. Definición

Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.

B. Condiciones

1. Se atendrán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan a la defensa y justicia.

2. Se admitirán solo en Situación 1.ª y 4.ª

3. No se superará una edificabilidad de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

Artículo 2.8.42. Mercados de abastos

A. Definición

Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población, como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

B. Condiciones

1. Se atendrán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan el mercado de abastos.

2. Asimismo cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

3. Se admitirán solo en Situación 1.ª y 4.ª

4. Se dispondrá, por cada diez (10) puntos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura mínima de tres (3) metros, y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) metros de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de los vehículos.

5. Deberán igualmente disponer, en aquellos que sean de pública concurrencia, al menos una (1) plaza de aparcamiento por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

Artículo 2.8.43. Recintos feriales

A. Definición

Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.

B. Condiciones

1. Se atendrán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan los recintos feriales.

2. Se admitirán solo en Situaciones 1.ª y 4.ª

3. Su edificabilidad no superará un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

4. El resto de condiciones se definirán mediante la redacción de un Plan Especial.

Artículo 2.8.44. Servicios funerarios

A. Definición

Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

B. Condiciones

1. Se atendrán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en las presentes Normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan los servicios funerarios.

2. Se admitirán solo en Situaciones 1.ª y 4.ª

3. Su edificabilidad no superará un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de superficie de parcela.

SECCIÓN OCTAVA. CLASE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (ZV)

Artículo 2.8.45. Parques urbanos y metropolitanos

A. Definición

Son zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito urbano, en el caso de los parques urbanos, o áreas con un carácter predominante forestal, que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio, integrables en el medio natural, así como en relación con el conocimiento y disfrute del mismo en el caso de los parques metropolitanos.

B. Condiciones

1. La zona ajardinada o forestada deberá mantener la primacía sobre la acondicionada por la urbanización.

2. En los parques urbanos el diseño deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población, dotándolos de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

3. Los parques de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación como usos compatibles, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie del parque sea superior a 5 hectáreas, podrá disponer de instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, terciario recreativo, equipamiento cultural y educativo, preferentemente para actividades de investigación y de instrucción a la población sobre las características propias del parque, con las siguientes condiciones:

- Su implantación requerirá informe de los servicios municipales competentes.

- La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m²/m².

- La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

- La altura máxima de la edificación vendrá determinada por las condiciones de edificación que regule la norma zonal donde queden incluidas, y en su defecto, bien por las condiciones generales de edificación establecidas para el uso dotacional en el artículo 2.8.29 o bien por las condiciones pormenorizadas establecidas para cada una de las clases y categorías definidas como usos admisibles.

Con carácter residual la altura máxima de las edificaciones podrá venir dada por la altura media del árbol del porte tipo de las especies próximas, cuando así lo consideraran los servicios técnicos municipales.

4. El uso de garaje se admite en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

5. Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.

6. Se admite la implantación de infraestructuras de servicios bajo rasante, debiéndose justificar la imposibilidad de otra ubicación alternativa.

Artículo 2.8.46. Jardines y áreas ajardinadas

A. Definición

Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

B. Condiciones

1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.

2. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego.

3. Solo se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares al servicio del espacio libre y previo informe de los servicios municipales, tales como aseos, casetas de almacén de útiles de jardinería, etc.

4. No obstante, en jardines y áreas ajardinadas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie, se permitirán los usos y construcciones contempladas en el punto 3 de las Condiciones de los Parques Urbanos y Metropolitanos, sin poder rebasar las edificaciones la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

5. Se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

6. Cuando existan edificaciones con linderos que recaigan exclusivamente sobre jardines y áreas ajardinadas calificadas como espacio libre público, se exigirá para poder acceder a los mismos una franja pavimentada (prohibiéndose exclusivamente el riego asfáltico) inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y permita la circulación perimetral de vehículos de emergencia y protección civil, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

7. Se admite la implantación de infraestructuras de servicios, en casos excepcionales debiéndose justificar la imposibilidad de otra ubicación alternativa.

SECCIÓN NOVENA. Uso TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

Artículo 2.8.47. Definición, clasificación y situaciones

Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados. Se distinguen las siguientes clases:

1.ª) Red viaria

2.ª) Red ferroviaria

3.ª) Aparcamientos

4.ª) Suministro de combustible

5.ª) Centros básicos de transporte

Se pueden distinguir además las siguientes situaciones:

* Situación 1.ª En edificio exclusivo

* Situación 2.ª Edificio compartido con otros usos

* Situación 3.ª En edificio de uso residencial

* Situación 4.ª Al aire libre

Artículo 2.8.48. Red viaria

A. Definición

Son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Dentro de la red viaria se distinguen los siguientes elementos que la integran:

a) - Viario: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.

Dentro del viario se puede distinguir:

1. Calles de tráfico rodado (vehículos a motor, carriles bici,...)

2. Calles de tráfico compartido (vehículos y peatones)

3. Calles particulares

b) - Áreas de acompañamiento al viario

Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:

1. Áreas estanciales. Localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.

2. Plazas, paseos, bulevares y calles peatonales. Corresponde a las áreas destinadas al reposo de los peatones y a la defensa ambiental, con acondicionamiento vegetal opcional, y en las que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada.

Por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de Área Ajardinada.

B. Condiciones generales de la red viaria

1. Las condiciones que se señalan será de aplicación a los suelos, existentes o propuestos, que el planeamiento destine a red viaria, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.

2. Se definen como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en el Plano de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.

3. En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 9/1990 de Carreteras de la Región de Murcia.

4. En los terrenos calificados como uso transporte y comunicaciones de red viaria podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional en su clase infraestructura, así como el resto de usos para el transporte y comunicaciones.

5. Toda actuación o diseño sobre la red viaria respetará las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas relacionadas en el artículo 2.3.17. de las presentes Normas.

6. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria en que así lo prevea la Ley 1/1995 para la Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

7 El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990) y en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992).

8. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

9. La conexión de los sectores de suelo urbanizable con las carreteras estatales y regionales, deberá realizarse bajo los criterios técnicos establecidos en la “Orden FOM 16/12/1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios” (BOE n.º 21, de 24 de Enero de 1998), y sus posteriores modificaciones (Orden FOM/392/2006 y Orden FOM/1740/2006).

C. Condiciones específicas del viario

1. Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica y con las Normas e Instrucciones que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, y en concreto de las leyes señaladas en el epígrafe anterior.

2. Los márgenes de estas vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece (ver ANEXO 1 de estas Normas).

Los tramos de carreteras estatales que discurran por suelo urbano se regirán por las disposiciones del Capítulo IV y demás artículos de la Ley de Carreteras y lo dispuesto en el Título IV y demás artículos del Reglamento General de Carreteras. De igual manera los tramos de carreteras autonómicas que discurran por suelo urbano se regirán por las disposiciones del Título V de la Ley 9/1990 de Carreteras de la Región de Murcia.

Asimismo, la línea límite de edificación en los tramos colindantes con carreteras estatales será la que establece Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y posteriores normativas que pudieran modificarla o alterarla; de igual modo, la línea límite de edificación en los tramos colindantes con carreteras autonómicas será la que establece la Ley 9/1990 de Carreteras de Región de Murcia y posteriores normativas que pudieran modificarla o alterarla.

3. El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

4. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, salvo cuando las circunstancias técnicas que concurren lo desaconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

5. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

a) Para el viario general:

- Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.

- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

b) Para el viario local:

- Anchura mínima: catorce (14) metros entre alineaciones

- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: uno y medio (1,5) metros.

No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

6. El diseño del viario representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución

interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición, sin que represente modificación del Plan General.

7. La pavimentación del viario cumplirá las siguientes condiciones:

a) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

b) La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

c) Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

D. Condiciones específicas de las calles de tráfico compartido

1. Son calles compartidas aquéllas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles; tienen por tanto un carácter local y, específicamente, son propias de las áreas residenciales.

2. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona.

3. 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 de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deben interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario, mediante elementos. Los accesos a las calles de tráfico compartido se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. 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, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a las calles de tráfico compartido se indicarán mediante señalización horizontal, preferentemente.

5. 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 (50) metros.

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

E. Condiciones específicas de las calles particulares

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación vigente, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la Normativa municipal sobre la materia.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, el cual decidirá al respecto, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior, y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de viario a todos los efectos.

5. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

6. Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

F. Condiciones específicas de las áreas de acompañamiento al viario

1. Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.

2. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.

3. La variación de la disposición de aquellas áreas de acompañamiento que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad e idoneidad de la variación propuesta, sin que represente modificación del Plan General.

G. Estacionamientos en la red viaria

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo

contar con una banda específica reservada a tal efecto con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Aparcamiento en línea, doscientos cincuenta (250) centímetros.

- Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

- Aparcamiento en espina, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

2. Se estima conveniente cada cierto número de plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol que, además de aportar sombra sobre los vehículos aparcados, discipline la posición de los vehículos.

3. En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación mínima adicional de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos totales.

Artículo 2.8.49. Red ferroviaria

A. Definición

1. La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneos que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así, las relaciones del municipio con el exterior.

2. La red ferroviaria comprende:

a) La zona de viales ferroviarios, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviarias, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y en general, cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicios ferroviarios, constituida por los andenes, estaciones y otras instalaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

B. Régimen general

1. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

2. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su correspondiente Reglamento, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre (BOE 31-12-2004), así como a la ORDEN FOM/2230/2005 y demás normativa aplicable.

3. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

C. Limitaciones a los terrenos colindantes con el ferrocarril

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario y su correspondiente Reglamento (Real Decreto 2387/2004) así como en la ORDEN FOM/2230/2005, distinguiendo a estos efectos las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación. Estas zonas, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y uso se rigen por las establecidas en la citada Ley, (ver ANEXO 1 de las presentes Normas).

2. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo las lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a desnivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

D. Condiciones de desarrollo

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes, no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en la definición del art. 2.8.49. de estas Normas.

2. Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisarán de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación definidas en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y su correspondiente Reglamento (Real Decreto 2387/2004) y ORDEN FOM/2230/2005, así como la delimitación de zonas indicadas en la definición, y concretará la ordenación de las mismas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

4. Los proyectos de líneas de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y de acuerdo con lo previsto en la Ley 1/1995 para la Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia modificada por la Ley 13/2007, de 27 de diciembre.

5. La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.

6. En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

E. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarias

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

F. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias

1. En esta zona podrán implantarse usos industriales o terciarios directamente asociados al servicio del sistema ferroviario, así como usos complementarios destinados a viviendas para custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior al coeficiente de cinco (5) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

G. Condiciones particulares de la zona de servicios ferroviarios

1. En esta zona podrán construirse edificios que alberguen los servicios de atención al usuario, naves de estación, así como servicios terciarios complementarios.

2. La edificabilidad no superará la cuantía de siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de suelo calificado como zona de servicio ferroviario.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

4. Se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

H. Régimen de las licencias

1. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal.

2. El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y su correspondiente Reglamento aprobado por el Real Decreto 2387/2004, así como a la ORDEN FOM/2230/2005, en virtud de las cuales, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

Artículo 2.8.50. Aparcamientos públicos y privados

1. Condiciones Generales

A. Definición

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.

2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b) Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

B. Condiciones de la dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la cuantía establecida en la Normativa general del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados, comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o rehabilitación, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

4. El Ayuntamiento, previo informe técnico, en solares de reducida dimensión o complicada geometría podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento, y en los que la tipología del edificio no per-

mita la instalación de las plazas adicionales necesarias; o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

5. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

6. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales o edificios, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

7. Los aparcamientos dispondrán, la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regula por las prescripciones al efecto contenidas en la Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas, y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación, y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

8. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

9. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

C. Plaza de aparcamiento

1. Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

a) Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.

b) Para vehículos automóviles: Cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros de longitud por doscientos treinta (230) centímetros de anchura.

c) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la Orden de 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre accesibilidad en espacios públicos y edificación y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

d) Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

e) Para vehículos industriales pesados y autobuses: Tres (3) metros de anchura, por la longitud necesaria con un mínimo de nueve (9) metros.

2. Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un cinco por ciento (5%) de la anchura y de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros.

3. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

4. En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial descrito en el artículo 2.8.11, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:

a) En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.

b) La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.

c) Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.

d) La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.

e) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

D. Ventilación de garajes

1. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.

2. Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante en los términos regulados en las presentes Normas. En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo.

3. La ventilación natural se efectuará mediante:

a) Huecos permanentemente abiertos que discurran hasta la cubierta del edificio con una sección mínima total de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose un hueco, al menos, en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local.

b) En garajes de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados y en aquellos que se sitúen en edificio exclusivo, sin límite de superficie, la ventilación podrá efectuarse mediante huecos de fachada permanentemente abiertos al exterior cuya superficie será la indicada en el apartado anterior, debiendo tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

- Los huecos distarán tres (3) metros, como mínimo, de otros huecos de fachada.

- Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a veinticinco (25) metros cuadrados. En este supuesto no cabrá el cubrimiento del patio.

En todos los casos deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

4. En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) El sistema garantizará un caudal de extracción de siete (7) renovaciones por hora.

b) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.

c) La instalación de ventilación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono.

d) La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a doce (12) metros de una rejilla de aspiración; no obstante podrán admitirse otras soluciones técnicas que garanticen el cumplimiento de esta condición.

e) El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.

f) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso.

g) Si la chimenea desemboca en zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:

- El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable.

- La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.

- El Ayuntamiento podrá admitir una reducción de la altura de la chimenea con un aumento del radio de protección, si se garantiza que los niveles de inmisión en el exterior de la zona de protección no superan los valores señalados por la normativa aplicable.

5. La ventilación regulada en el presente artículo se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica.

E. Saneamiento

1. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido.

2. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

F. Seguridad contra incendios

Los garajes cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

2. Condiciones particulares de los aparcamientos privados

A) Implantación

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios no edificados:

Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

2. En espacios edificados:

a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.

b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.

c) En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.

d) En las azoteas de los edificios, de usos exclusivos no residenciales.

En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que dé frente la parcela.

3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

4. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece el art. 136.2 del TRLS/92, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

B) Accesos de vehículos

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y cinco (5) metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no

podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más bajo desfavorable.

2. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario, trescientos cincuenta (350) centímetros en las curvas, y su radio de curvatura, medido interiormente, será al menos de seis (6) metros.

3. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

4. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

5. Para garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea y bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior.

Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un sólo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

6. En los garajes con superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y dispondrán de un acceso para peatones. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberá existir acceso a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema. Se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.

8. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

9. Los accesos se sitúan, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

C) Accesos de peatones

1. El número de accesos y salida de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas por el vigente Código Técnico de Edificación – CTE - (Real Decreto 314/2006) o norma análoga que la sustituya o complemente.

2. Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse contiguo a accesos o salida de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de sesenta (60) centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

3. El garaje-aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

4. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

D) Condiciones de los espacios de circulación

1. Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2. La anchura mínima libre de los viales proyectados para pasillos de circulación será de quinientos (500) centímetros.

3. En garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

E) Iluminación

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

3. Condiciones particulares de los aparcamientos públicos

A) Implantación

1. Los aparcamientos públicos podrán implantarse:

a) En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General y en los intercambiadores

b) En las parcelas calificadas como uso transporte y comunicaciones.

2. Los aparcamientos públicos podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes, justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:

a) Bajo suelos calificados como red viaria o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos privados.

3. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.

4. En cualquier caso los aparcamientos públicos de iniciativa no municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes.

5. Podrá autorizarse con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece el art. 93 del TRLSRM01/05, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

B) Accesos de vehículos

1. Se diseñarán los accesos de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

2. Los accesos podrán ser unidireccionales de carácter alternativo para los aparcamientos inferiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. Para los comprendidos entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados deberán contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) unidireccionales diferenciados.

Los aparcamientos de superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán contar con, al menos, dos accesos unidireccionales diferenciados.

3. Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado en planta es rectilíneo.

4. Los accesos para peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de los vehículos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados. La comunicación entre plantas, si las hubiere, deberá hacerse mediante escaleras de anchura mínima ciento treinta (130) centímetros y ascensores si el desnivel es mayor de ocho (8) metros, debiendo disponerse al menos dos (2) ascensores, y otro más por cada mil (1.000) metros cuadrados en que exceda la superficie de cada planta a dos mil (2.000) metros cuadrados.

5. Si tiene varias plantas, en cada una de ellas deberá haber un número de accesos para peatones tal, que la distancia de cualquier punto de la planta a uno de ellos no sea superior a cuarenta (40) metros; para plantas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados deberán establecerse itinerarios exclusivos para peatones.

6. Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros.

7. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en tramo curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación; la de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros.

C) Accesos de peatones

1. Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como la normativa supramunicipal vigente en materia de prevención de incendios.

2. Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse de acceso peatonal contiguo a acceso de vehículos, siempre que el primero dispongan de una anchura mínima de noventa (90) centímetros, esté diferenciado mediante pavimento a diferente nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

3. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y de ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

D) Condiciones de los espacios circulación

1. Los espacios interiores de circulación en los aparcamientos públicos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

2. La anchura mínima libre de los viales proyectados para pasillos de circulación será de quinientos (500) centímetros.

E) Iluminación

Los aparcamientos públicos dispondrán de sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.

F) Otras condiciones

1. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos de uso público la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y el almacenamiento temporal de mercancías no perecederas, tóxicas ni peligrosas, en las condiciones exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

2. Los aparcamientos públicos que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que la cubierta pueda soportar una capa de tierra de ciento treinta (130) centímetros de espesor y una densidad de 1,75 Kg/dm3, salvo aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

3. En los aparcamientos públicos en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

4. Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

Artículo 2.8.51. Suministro de combustible

A. Definición

Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

a) Estaciones de servicio: Son aquéllas instalaciones destinadas al suministro de combustibles que disponen de un mínimo de tres aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

b) Unidades de suministro: Son aquéllas instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos que dispongan de un máximo de dos aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

B. Condiciones generales

1. En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano (APR) y en suelo urbanizable se podrán calificar parcelas públicas, incluidas en las dotaciones objeto de cesión, o privadas, destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos. En este último supuesto como uso lucrativo deberá establecerse el correspondiente coeficiente de ponderación relativa de este uso pormenorizado de acuerdo con las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

2. Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos son una categoría dotacional sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada.

3. Podrán instalarse, previo informe municipal favorable, estaciones de servicio y unidades de suministro en suelos de uso:

a) Dotacional

* Clase Servicios Urbanos

- Categorías mantenimiento y limpieza y seguridad ciudadana, como uso asociado al principal.

- Categorías mercado de abastos y recintos feriales como uso compatible.

* Uso Transporte y Comunicaciones

- Categoría Red Viaria, como uso compatible.

- Categorías red ferroviaria, y centros básicos del transporte como uso asociado al principal.

b) Terciario

* Clase comercial

- Categoría de grandes superficies comerciales, como uso compatible.

c) Industrial

* En todas sus clases y categorías, pero que únicamente se encuentren en Situación 4.ª (en manzana exclusivamente industrial), como uso compatible.

C. Condiciones particulares

1. Para las nuevas instalaciones, la parcela mínima en suelo urbano y urbanizable será de:

- Estaciones de servicio: dos mil (2.000) metros cuadrados.

- Unidades de suministro: setecientos (700) metros cuadrados, salvo en la red viaria.

2. La edificabilidad máxima, en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de cero con quince (0,15) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

3. Las estaciones de servicio podrán disponer de edificios e instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.

4. En las instalaciones de suministro de combustible, existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, de superficie de parcela inferior a la reseñada en el apartado 1 precedente, serán admisibles obras de ampliación hasta incrementar un máximo de un veinte por ciento (20%) la superficie de la edificación e instalaciones existentes. Si la superficie es mayor a la reseñada en el apartado 1, podrá acogerse a las condiciones reguladas para las de nueva implantación.

Artículo 2.8.52. Centros básicos de transporte

A. Definición

Comprenden el suelo, edificios, naves y servicios complementarios destinados a facilitar el transporte de

viajeros e intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte. Comprenden igualmente el intercambio modal de cargas, estacionamiento de vehículos pesados, así como los trabajos auxiliares para la preparación de mercancías para su transporte.

B. Condiciones

1. Los terrenos calificados como centro básico de transporte tendrán la consideración de sistema general.

2. La edificabilidad de estas instalaciones no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo.

3. La ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la parcela.

4. La altura máxima de la edificación sobre rasante será de diez (10) metros.

5. En todos los casos se cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

6. El uso de aparcamiento público no computará a efectos de edificabilidad.

7. Para el desarrollo de los terrenos calificados como Centro básico de transporte será preceptiva la redacción de un Plan Especial en el que se analice el impacto de su funcionamiento en el sistema de transporte.

8. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá exigir la tramitación de un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes de la edificación.

9. Podrán instalarse centros básicos del transporte en los terrenos de uso transporte y comunicaciones en las clases de red viaria y red ferroviaria, además de los expresamente calificados por el planeamiento.

SECCIÓN DÉCIMA. USO INFRAESTRUCTURAS (I)

Artículo 2.8.53. Definición, clasificación y situaciones

Son los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios. Se distinguen las siguientes clases:

1.ª) Abastecimiento de agua

2.ª) Saneamiento y depuración

3.ª) Energía eléctrica

4.ª) Gas

5.ª) Telefonía y cable

6.ª) Residuos sólidos urbanos

Se pueden distinguir además las siguientes situaciones:

* Situación 1.ª En edificio exclusivo

* Situación 2.ª Edificio compartido con otros usos

* Situación 3.ª En edificio de uso residencial

* Situación 4.ª Al aire libre

Artículo 2.8.54. Condiciones comunes a todas las clases

A. Condiciones de desarrollo

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

B. Condiciones de ejecución

1. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

2. La disposición de las redes de infraestructuras bajo la red viaria pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la normativa sectorial de aplicación, y en su defecto a lo establecido en las Normas Tecnológicas de la Edificación en vigor.

3. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en las condiciones específicas de cada infraestructura.

C. Regulación

1. Las parcelas calificadas de uso infraestructuras existentes a la entrada en vigor del presente Plan General se regularán según las condiciones de la norma zonal en que estén incluidas.

2. Las nuevas parcelas que se califiquen se regularán por lo establecido para la Norma Zonal 3 grado 1.

3. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, en actuaciones con infraestructuras existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para seguir acogiendo la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

4. El uso infraestructuras permite el cambio de uso entre sus diferentes clases. Para la sustitución de una infraestructura existente por otra se requerirá, tanto de los Servicios Municipales como de la compañía suministrado-

ra o institución gestora del servicio, justificar la necesidad de dicha sustitución y que la prestación del servicio sustituido no se ve afectada en su correcto funcionamiento y cobertura.

5. Se admite como uso complementario el dotacional en la clase servicios urbanos en todas sus categorías y en la clase equipamiento en la categoría administrativo.

Artículo 2.8.55. Abastecimiento de agua

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de "Infraestructuras. Esquema de la red de abastecimiento de agua", y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbres siguientes:

1. Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.

b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c) Se permite la instalación de colectores, en cotas inferiores a las conducciones de abastecimiento

d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.

2. Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA.

3. Se estará igualmente a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Artículo 2.8.56. Saneamiento y depuración

Se estará a lo dispuesto en la regulación contenida en las determinaciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Se estará igualmente a lo dispuesto tanto en la Sección Quinta del Capítulo 2.7. de las presentes Normas, como a lo estipulado en la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

Artículo 2.8.57. Energía eléctrica

1. Alcanzan estas condiciones a las instalaciones de transporte, y/o distribución que comprenden los tendidos de las líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía, ya sean existentes o previstas.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación y/o distribución, deberán implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento como pasillos eléctricos, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjera alguno de los supuestos previstos en la legislación vigente, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que en el Plan se propusiera mantener o mejorar.

A tal efecto el PGMO de Cieza ha grafiado en el plano n.º 8 los pasillos eléctricos existentes y previstos según las Directrices Sectoriales y Plan de Ordenación Territorial de los Corredores Energéticos de la Región de Murcia actualmente en tramitación, a las que en cualquier caso estará subordinado.

3. En los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos infraestructurales, de transporte y comunicaciones, y dotacionales de la clase zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías, siempre que no interfieran el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

4. En el suelo urbanizable, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de línea de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterraneización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

5. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

6. En el suelo urbano residencial, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas. La ejecución de las obras de subterraneización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes, o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

Para las líneas existentes, el Ayuntamiento y las compañías suministradoras, deberán establecer un convenio marco para su soterramiento, en el que se fije un horizonte temporal a corto plazo.

7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin cumpliendo las instrucciones de seguridad que se señalen.

8. En suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes bajo rasante y cuando así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

c) Los centros de transformación se situarán, si es posible, subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

- En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.

- En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

9. Los nuevos trazados de redes eléctricas que estén comprendidas entre los supuestos incluidos en el Anexo I de la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, serán sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental (competencia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia).

Artículo 2.8.58. Gas

1. En aquéllas nuevas ordenaciones para las que se prevea la incorporación del servicio de suministro de gas natural y, a fin de preservar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres limitaciones y demás condiciones reguladas en las disposiciones legales sectoriales de aplicación, así como la normativa de la compañía suministradora.

2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 2.8.59. Telefonía y cable

1. En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables, para el servicio telefónico o red de cable, se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

2. A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de carácter sectorial aplicable.

3. En suelo urbano y urbanizable todo elemento auxiliar de la instalación y los locales que los contengan se dispondrán en edificaciones que cumplan los siguientes requisitos:

a) Dicha construcciones se situarán indistintamente en locales adecuados en el interior de los edificios o subterráneas.

No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en el interior del área de movimiento de las edificaciones.

b) Queda prohibida su instalación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

c) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

Artículo 2.8.60. Residuos sólidos urbanos

1. La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atendrá a las disposiciones legales vigentes así como a las determinaciones del artículo 2.7.26. de las presentes Normas.

2. Las instalaciones de acojan el tratamiento de los residuos sólidos urbanos cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.

3 Se deberá resolver en el interior de la parcela o edificación el recinto necesario que albergue el parque de vehículos derivados de la prestación del servicio.

TÍTULO III. NORMAS PARTICULARES SEGÚN LA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 3.1. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 3.1.1. Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo no urbanizable:

Constituyen el suelo no urbanizable, los terrenos, que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de

ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Se diferencian los que han de ser objeto de Protección Especial en razón de su excepcional valor medioambiental, agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico. Se clasifican también como no urbanizables de especial protección los terrenos de las márgenes del río Segura y de las Ramblas de Agua Amarga, Judío y Moro.

También tienen esta clasificación, los terrenos, que el Plan General justificadamente ha considerado oportuno clasificar por sus propios valores de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico, identidad territorial o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reservan para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.

Además, tienen la clasificación de suelo no urbanizable con la categoría de inadecuados los terrenos que el Plan General ha considerado por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio y por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido.

2. Los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable aparecen reflejados en el plano n.º1 de “Estructura General y Orgánica. Clasificación del Suelo. Categorías, Regulación y Gestión del Suelo no Urbanizable” con el código SNU – y las siglas que identifican la categoría de su protección.

Artículo 3.1.2. Categorías y tipos

El suelo no urbanizable, SNU, de acuerdo con la regulación normativa establecida en el artículo 65 del Decreto Legislativo 1/2005 se divide en las siguientes categorías:

1. Suelo no Urbanizable de Protección Específica: Terrenos que deban 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 de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Se han distinguido dentro de esta categoría, los terrenos de:

- Protección hidrológica, SNUPH
- Protección de viario
- Protección del ferrocarril
- Protección de infraestructuras
- Protección arqueológica
- Protección de LICs y ZEPAs
- Protección de Montes de Utilidad Pública

2. Suelo no Urbanizable de Protección por Planeamiento: Terrenos que el Plan General justificadamente así clasifique por su 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 han distinguido dentro de esta categoría, los terrenos de:

- Protección forestal, SNUPF
- Protección natural, SNUPN
- Protección agrícola, SNUPA

3. Suelo no Urbanizable Inadecuado (SNUI): Terrenos que el Plan General considere justificadamente 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.

Además del corredor ecológico n.º2 a su paso por el término municipal, según el documento de síntesis 2005-2007 relativo a la identificación y diagnóstico de la Red de Corredores Ecológicos de la Región de Murcia facilitado por la Dirección General de Medio Natural, aquellos elementos de singular relevancia para la biodiversidad, constituidos principalmente por la RED NATURA 2000, espacios naturales protegidos, Sierras de la Cabeza del Asno y del Picarcho Río Segura y Ramblas del Judío y del Moro y ramificaciones de las mismas, vía pecuarias, montes de utilidad pública, etc que formando parte del suelo no urbanizable aseguren la conectividad ecológica de carácter local y supramunicipal serán considerados también corredores ecológicos, en cumplimiento de la legislación de aplicación.

Artículo 3.1.3. Superposición de protecciones

1. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en el Capítulo 3.1. de estas Normas, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

2. Por contra, cuando una misma parcela se haya incluido en más de una categoría o tipo de protección le será de aplicación a la totalidad de la parcela la categoría o tipo de protección en la que la superficie de la parcela sea predominante, siempre y cuando no se desvirtúen los posibles valores objeto de la protección, y cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Dicha aplicación normativa requerirá informe de los Servicios Municipales.

b) Las edificaciones que en dicha parcela se sitúen, de acuerdo con la normativa de aplicación, se localizarán, preferentemente en la porción de parcela de menor protección.

3. Si por la extensión, situación o características de la parcela fuera impropio la aplicación de lo establecido en el apartado 2 anterior, será de aplicación a cada porción de parcela la protección correspondiente.

Artículo 3.1.4. Carácter de las limitaciones

1. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

2. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él imponen estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Artículo 3.1.5. Concurrencia

Es de aplicación a esta clase de suelo no urbanizable, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, ganadero, pecuario, forestal y minero, aguas corrientes y lacustres o embalsadas, medio ambiente, flora y fauna, etc.

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

Artículo 3.1.6. Criterios de utilización

1. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la Comunidad.

2. Si un suceso natural o provocado causara degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Artículo 3.1.7. Actos sujetos a licencia

1. La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en esta normativa están sujetas a la obtención previa de licencia municipal, sin perjuicio de su sometimiento a los procedimientos de evaluación y calificación ambiental establecidos en la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.

2. En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por el órgano competente en la materia, las parcelaciones y las construcciones e instalaciones, que se rigen por las condiciones o procedimiento establecidos.

3. Sin perjuicio de lo anterior, en cuanto al régimen de autorizaciones industriales en suelo no urbanizable así como sobre las condiciones específicas que han de cumplir las instalaciones que se implantes en esta clase de suelo se estará a lo regulado en las Directrices y del Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

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

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE DESARROLLO

Artículo 3.1.8. Instrumentos de planeamiento

El desarrollo del suelo no urbanizable se sujetará a la presente Normativa y únicamente se podrán redactar Planes Especiales con el fin de proteger y potenciar el paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, conservar y mejorar el medio rural, y proteger las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio, así como para la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales municipales, tal y como se establece en el artículo 76 del TRLSRM01/05.

En relación con los lugares que formarán parte de la Red Natura 2000 se prestará especial atención al cumplimiento del artículo 6.3. de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4, las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública”.

Artículo 3.1.9. Instrumentos de ordenación del territorio

El desarrollo del suelo no urbanizable deberá ser acorde con el TRLSRM01/05 y con los instrumentos de ordenación del territorio que al amparo de la misma le sean de aplicación.

Artículo 3.1.10. Planes Especiales

Los planes especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación se atendrán a lo previsto en esta Normativa, y al TRLSRM01/05.

En desarrollo del presente Plan General deberán elaborarse los siguientes planes especiales, alguno de los cuales queda delimitado en el plano n.º 1:

- Plan Especial de Protección y Ordenación de las Riberas del Río Segura

- Plan Especial de Protección de la Sierra del Oro

- Plan Especial de Protección de la Sierra Larga.

- Plan Especial de Protección de la Sierra de la Cabeza del Asno.

- Plan Especial de Protección de la Sierra de Ascoy.

- Plan Especial de Acequias Históricas-Tradicionales.

- Plan Especial de Protección y Conservación de las Ramblas de Cieza.

- Plan Especial de Protección de las Zonas Arqueológicas de Bolbax y Medina Siyasa.

- Plan Especial de Protección de Vías Pecuarias, con los siguientes contenidos mínimos:

1. Trazado y anchura legal de las Vías Pecuarias; para ello, se deberá consultar a la Dirección General de Medio Natural. Los límites exactos, y su superficie correspondiente se determinarán mediante la práctica de un deslinde, tal y como establecezca la legislación de aplicación.

2. Integración de las Vías Pecuarias a su paso por zonas urbanas o urbanizables. Con carácter previo a la ordenación de cualquier sector por el que discurra una Vía Pecuaria se deberá consultar a la D.G. de Medio Natural.

3. Conservación de la continuidad de la Vías Pecuarias a su paso por los Sistemas Generales y Sistemas Locales Viarios que se contemplan en el Plan General, mediante reposición o creación de pasos adecuados.

4. Creación de un Programa de Vigilancia para evitar actuaciones fuera de ordenación. Dicha programa se presentará anualmente en la D.G. Medio Natural.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE LAS ACTUACIONES

Artículo 3.1.11. Carácter de las actuaciones

De acuerdo con las prescripciones de la legislación vigente, en el suelo no urbanizable no son posibles otras actuaciones que las derivadas de la aplicación del Capítulo IV “Régimen del Suelo No Urbanizable” del Título III del TRLSRM01/05 y demás legislación supletoria.

Artículo 3.1.12. Parcelaciones

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

2. Todo acto de división, segregación o fraccionamiento de terrenos o parcelación queda sujeto a licencia conforme a lo dispuesto en el artículo 221 del TRLSRM01/05.

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

A. Condiciones de las parcelaciones rústicas

1. En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza. En cualquier caso no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación viable, en función de las características del terreno.

2. En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el apartado 3.1.13. de estas Normas.

3. En cualquier caso deberá cumplirse lo establecido por el organismo competente sobre las Unidades Mínimas de Cultivo para el territorio de la Comunidad. Para que sea procedente una parcelación rústica las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo.

4. Únicamente se podrán segregar excepcionalmente parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo cuando se dé una de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica del territorio o sistema general municipal.

b) Cuando se pretenda construir en la parcela segregada alguna instalación declarada de interés público, en cuyo caso tanto la parcela como la instalación deberán cumplir las condiciones mínimas que se regulan en la Sección Cuarta de este Capítulo, en función de su uso.

En este caso deberá procederse conjuntamente a la tramitación de las solicitudes de autorización para la segregación y para la instalación de que se trate, debiendo iniciarse la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En caso contrario se procederá a iniciar de oficio la revisión del acto administrativo de autorización.

c) Cuando sea para unirla a otra u otras parcelas, que de esta forma completen la superficie de la unidad mínima de cultivo, cuando la finca matriz segregada no quede por debajo de la unidad mínima de cultivo.

En este caso deberán tramitarse al mismo tiempo las solicitudes de autorización para la segregación y para la agregación de la parcela a las otras.

B. Prevención de las parcelaciones urbanísticas

1. Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por el Plan General a la categoría de suelo de que se trate, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos de carácter rústico en la zona en que se encuentren.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos (2) metros.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas; de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; o de red de saneamiento con recogida única.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

e) Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística conllevará la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

C. Licencia Municipal y Autorización Urbanística previa

1. Las parcelaciones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal.

2. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

a) Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley como de las determinaciones específicas del Presente Plan General en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.

- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

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

Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma. En este caso se deberá cumplir, en cuanto al tamaño de la parcela, lo establecido en el artículo 77 del TRLSRM01/05.

b) Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo del Plan General.

c) Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano de Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

d) De estimarlo necesario, el Ayuntamiento podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la solución del expediente.

e) Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

D. Limitaciones

1. No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuviesen implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación en aplicación de las previsiones o determinaciones del Plan General.

2. Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencia anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

3. Cuando la finca matriz sea colindante con una carretera, vía férrea, vía pecuaria, camino o cauce, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización, se proceda al deslinde del dominio público.

4. En el supuesto de que el dominio público hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que se haya procedido previamente a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

5. No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Artículo 3.1.13. Núcleo de población

A. Concepto

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes como abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas.

B. Riesgos de formación de núcleo de población

1. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga

consideración de aislada y porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para esta categoría de suelo se establece en esta normativa.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

2. Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presuma alguna de las siguientes condiciones:

a) Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos (200) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

b) Que en un radio de cien (100) metros exista otra edificación; medición realizada entre los ortocentros de ambas edificaciones (la existente y la proyectada).

c) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al carácter rústico, uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

d) Por la sucesiva alineación de tres (3) o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en el Plan General.

e) Cuando se supere una cuantía de dos (2) viviendas en construcciones independientes dentro de cualquier círculo de doscientos (200) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio.

Se entenderán como edificaciones a estos efectos las contempladas en el artículo 3.1.18. de estas Normas, con las siguientes condiciones:

- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas y/o forestales cuando superen los cuatrocientos (400) metros cuadrados construidos.

- Instalaciones agrícolas o forestales cuando superen los doscientos (200) metros cuadrados construidos.

- Edificaciones vinculadas a actividades extractivas cuando superen los doscientos (200) metros cuadrados construidos.

- Instalaciones de ocio, deportivas, recreativas o turísticas con edificación significativa.

- Edificaciones vinculadas a industrias.

- Viviendas unifamiliares.

SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 3.1.14. Clasificación

1. Se consideran usos característicos del suelo no urbanizable, los siguientes:

- Agrícola

- Ganadero

- Conservación del medio

- Actividades extractivas

2. Son usos compatibles los siguientes:

- Usos vinculados a las obras públicas

- Industrial, justificado de interés público

- Depósito de residuos y vertidos, justificados de interés público

- Almacén de maquinaria y estacionamiento de vehículos, justificados de interés público

3. Son usos excepcionales, previamente autorizables los siguientes:

- Vivienda unifamiliar (vinculada a la actividad productiva de la explotación).

- Actividades de ocio ligado al medio natural

- Actividades, instalaciones, obras o usos declarados de interés público, justificados por su necesaria implantación en esta clase de suelo, que precisen autorización del órgano regional competente de acuerdo a lo regulado en el TRLSRM.

4. Son usos prohibidos todos los demás.

5. Sin perjuicio de la regulación de usos realizada en las presentes Normas para las categorías del Suelo No Urbanizable, podrán admitirse usos, obras o instalaciones de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por el Plan General en virtud del artículo 93 del TRLSRM01/05.

Artículo 3.1.15. Regulación particularizada de los usos

A. Uso agrícola

Comprende todo tipo de actividades relacionadas con la actividad productiva de cultivo del terreno, entendiéndose como tales la agricultura extensiva en secano o en regadío, la silvicultura, los cultivos experimentales especiales, la horticultura o floricultura, etc.

Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas, y otras labores propias de la agricultura.

B. Uso ganadero

Comprende aquellas actividades propias e instalaciones que forman parte de la explotación agraria tales como cuadras, corrales, establos, vaquerías, granjas, necesarias para la cría y guarda de los animales, así como la actividad cinegética.

A los efectos de estas normas urbanísticas, no se consideran actividades ganaderas la exhibición de animales de ganado con fines científicos, zootécnicos o recreativos, ni los establecimientos para la práctica de la equitación, que se someterán a las disposiciones que les sean de aplicación.

C. Uso conservación del medio

Comprende aquellas actividades relacionadas con la protección del medio natural o rural realizadas por la admi-

nistración o a través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

- restauración de la cubierta vegetal y de las formaciones autóctonas

- actividades de investigación ecológica o cultural

- labores forestales destinadas a la conservación de los montes, así como las dirigidas a la prevención y extinción de incendios forestales

- protección y recuperación de hábitats

- protección de los recursos hidrogeológicos

- preservación y conservación de los recursos hidráulicos

D. Uso de actividades extractivas

Comprenden todo tipo de actividades e instalaciones relacionadas con la extracción o explotación de los recursos minerales, ya sean permanentes o temporales, como son:

- La extracción de áridos, gravas o arenas

- Explotaciones mineras

- Actividades de investigación de los recursos minerales

La implantación de estas actividades exigirá autorización de la Consejería competente en la materia de la Región de Murcia y posterior licencia municipal; de acuerdo con la Ley 1/1995, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, modificada por la Ley 13/2007, de 27 de diciembre, todas las explotaciones mineras nuevas están sometidas al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental previamente a su autorización o concesión. Por lo tanto, para la obtención de licencia municipal será necesario aportar la Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por el órgano autonómico competente.

El proyecto técnico contemplará, además de las condiciones generales establecidas en esta normativa, los siguientes aspectos:

- Ámbito de la actuación, reflejado en un plano cartográfico a escala adecuada.

- Clases de recursos a obtener y uso de los productos.

- Compromisos que se asuman una vez concluida la explotación, para la reposición o restauración del terreno, compromisos que deberán cumplir lo dispuesto por el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras, a través del cual se exige una garantía o fianza de restauración para hacer efectivos las obligaciones en esta materia adquiridos en le Plan de Restauración.

Las obras, construcciones e instalaciones reseñadas quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación autonómica y demás disposiciones aplicables.

E. Uso de actividades de ocio

Se consideran como tales el conjunto de actividades destinadas a mejorar la calidad de vida en el medio urbano, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.

Se definen los siguientes tipos:

- De espacios libres y deportivos, sin edificación significativa, que no requieren otra adaptación del medio y la capa vegetal que la limpieza y desbroce y las obras e instalaciones fácilmente desmontables destinadas a la observación y disfrute de la naturaleza, como senderos, casetas de observación, cotos de caza y pesca, áreas de picnic.

- De espacios libres, deportivos y turísticos con edificación significativa, que requieren además de ésta, una modificación sensible del suelo y la capa vegetal. A título enunciativo y no limitativo son: áreas de acampada y sus instalaciones, campos deportivos, campos de golf, instalaciones hoteleras de turismo rural (hospederías, casas rurales), etc.

Para la implantación de los segundos se exigirá la elaboración de un Plan Especial, en aquellos complejos e instalaciones turísticas que, por su carácter extensivo, complejidad o multiplicidad de usos, requieran un instrumento de ordenación urbanística, tal y como suscribe el artículo 119 del Decreto Legislativo 1/2005, sin que el aprovechamiento global sobrepase el señalado para la categoría residencial de mínima densidad cuando se actúe sobre suelo no urbanizable. Estas instalaciones deberán además cumplir las siguientes condiciones:

a) El ámbito será además de la parcela en la que se pretenda ubicar la instalación, los suelos comprendidos en los accesos. El ámbito será definido con planos topográficos y ajustado a límites físicos (caminos, cauces, etc.).

b) El plan especial definirá las condiciones de la edificación y la edificabilidad. La documentación será como mínimo la siguiente:

- Justificación de la necesidad del emplazamiento.

- Estudio de impacto sobre el medio físico.

- Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas.

- Sistema de depuración y vertidos.

- Tratamiento paisajístico del ámbito, garantizando la conservación de caminos y cauces.

- Tratamiento de la edificación a nivel de anteproyecto.

- Programación y fases.

- Gestión del proyecto.

F. Usos vinculados a las obras públicas

Comprenden todas las actividades declaradas de interés público relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas como:

1) Construcciones e instalaciones provisionales vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure ésta.

2) Infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes cuya finalidad sea la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallen vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre ella o sobre el medio físico que la sustenta.

A título enunciativo y no limitativo, se señalan: las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones de pesado, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público, y las infraestructuras de producción energética hidroeléctricas o eólicas así como las instalaciones ligadas a los usos previstos en los elementos funcionales de las carreteras, y que son las necesarias para la explotación del servicio público (construcciones e instalaciones necesarias en el diseño de áreas de descanso, estacionamiento, servicios médicos de urgencia, paradas de autobuses e instalaciones complementarias y afines).

Se incluyen además, a los únicos efectos de establecer las condiciones requeridas para autorizar sus accesos a las carreteras estatales y regionales, de acuerdo con lo regulado en la Orden 16/12/1997, las instalaciones de servicios, entendiendo como tales aquellas que satisfacen las necesidades de los usuarios de las carreteras (hoteles, restaurantes, cafeterías, talleres mecánicos y de neumáticos, lavaderos, gasolineras y en general cualquier establecimiento o industria relacionada con el sector del automóvil, de acuerdo con el artículo 1 de la citada Orden), que no deben entenderse por tanto como usos vinculados a las obras públicas propiamente dichos.

Las actividades definidas en el apartado 1) se considerarán a todos los efectos como usos provisionales. En el otorgamiento de la autorización y posterior licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas instalaciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones originales de los suelos afectados una vez desmontada la construcción de que se trate.

Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de obras públicas aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración, así como aquellas otras construcciones o instalaciones contempladas por la legislación sectorial que fuera de aplicación.

Cuando las construcciones o instalaciones admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar la idoneidad de la ubicación elegida.

G. Uso industrial

Solo se autorizará su emplazamiento cuando se justifique la imposibilidad de su implantación en suelos industriales urbanos o urbanizables.

A los efectos de su regulación se distinguen:

1) Las que por su carácter o dimensión sean incompatibles o resulte no aconsejable su implantación en otras clases de suelo, o que por las características de su sistema de producción resulte conveniente su localización próxima a la fuente de obtención de la materia prima, sea ésta de tipo extractivo o agropecuario.

2) Las manifiestamente molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, sujetas al procedimiento de la legislación aplicable.

En cualquier caso deberán resolver los problemas de evacuación de residuos.

Su implantación exigirá declaración de interés público y posterior licencia municipal, y deberá someterse a evaluación de impacto ambiental.

H. Uso depósito de residuos y vertidos

La clasificación de los residuos sólidos y vertidos es la establecida en el artículo 2.7.26. de estas Normas.

La implantación de vertederos deberá someterse a evaluación de impacto ambiental, así como a la normativa sectorial de aplicación en función del tipo de residuo a verter.

Para garantizar la defensa de la calidad ambiental, las solicitudes de licencia para vertidos incluirán las condiciones en las que se pretenden realizar, definiendo en un proyecto la explotación racional de los mismos, que incluirá como mínimo las siguientes determinaciones:

1. Estudio de la topografía resultante en el que pueda comprobarse el impacto ambiental de la situación final al llegar a la colmatación del área, mediante secciones, fotomontajes, perspectivas u otros modos de representación.

2. Análisis de transformación de escorrentías y vaguadas existentes.

3. Propuesta de tratamiento de los taludes y bordes resultantes con señalamiento de arbolado o plantaciones que ayuden a consolidarlos una vez abandonado el vertido.

4. Condiciones de sellado y desgasificación del vertedero una vez abandonado el vertido.

5. Plano de imagen final del vertedero colmatado y su restitución paisajística.

I. Uso almacén de maquinaria y estacionamiento de vehículos

Deberán realizarse al aire libre y no tendrán carácter permanente.

A tal fin estarán sometidos al trámite de licencia municipal.

J. Uso vinculado a actividades de interés público

Son aquellos usos en materia de vivienda, actividades económicas, infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios, conservación y mejora del medio ambiente, etc cuyas características puedan llegar a trascender el ámbito municipal, que necesariamente deban emplazarse en suelo no urbanizable y que además de una declaración de interés público precisarán una autorización conforme los preceptos regulados en el TRLSRM. Su autorización y posterior licencia municipal vendrá precedida de la declaración de interés público.

Se autorizará su implantación y funcionamiento, siempre que se resuelvan las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.

K. Uso residencial vivienda unifamiliar (vinculado a la actividad productiva de la explotación)

En virtud de la regulación establecida en el artículo 77 del TRLSRM01/05,solo será autorizable en los siguientes supuestos:

- Vivienda ligada al entretenimiento de las obras públicas e infraestructuras territoriales.

- Vivienda ligada a las instalaciones de utilidad pública o interés social.

- Vivienda vinculada a los usos de ocio ligados al medio natural que contengan edificaciones.

- Vivienda vinculada al uso agropecuario que se justifique como imprescindible para el cuidado y mantenimiento de la instalación.

En este último caso, deberá acreditarse fehacientemente la vinculación de la actividad principal del titular de la explotación. La superficie mínima de la explotación, entendida como agrupación de predios que constituyen una unidad funcional, será al menos de 20.000 metros cuadrados, en suelo protegido y en suelo calificado como inadecuado esta superficie mínima será de 10.000 m² o de 5.000 m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001, salvo mayores exigencias de las presentes Normas o determinaciones sectoriales de aplicación.

La vivienda deberá estar integrada en el paisaje, mantener el carácter natural del área, prever el arbolado adecuado al área de implantación y constatar fehacientemente la resolución de las infraestructuras necesarias.

En caso de que el abastecimiento de agua se realice mediante pozo, deberá constatarse la existencia del correspondiente permiso de la Confederación Hidrográfica del Segura.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 3.1.16. Condiciones comunes de la edificación

A. Intensidad de uso

El aprovechamiento real de un terreno será el resultado de aplicar a la totalidad de este terreno, incluidos los retranqueos, la edificabilidad establecida en cada categoría de suelo, o uso, o edificación a implantar.

B. Condiciones higiénicas

Deberá quedar justificado en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el abastecimiento de agua, evacuación de residuos y saneamiento, así como la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca, suministro de energía, y asimismo las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia de los Servicios Técnicos municipales o de la Consejería competente en la materia solicitar del promotor, previamente a la autorización, la modificación de los medios adoptados para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de dichos medios para depurar, al objeto de proteger el medio natural.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, deberán instalarse o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que piensen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios, e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

C. Cerramientos de las parcelas

El cerramiento o vallado de parcelas es un acto sometido a la obtención de la preceptiva licencia, en cuya solicitud deberá justificarse la necesidad del vallado en función de la categoría de protección del suelo y el uso al que se destine.

En terrenos calificados como Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola (SNUPA) Grado 1, la altura máxima del cerramiento será de dos (2,0) metros. La parte baja podrá ser de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los cincuenta (50) centímetros; la parte superior deberá estar construida por elementos diáfanos: verjas, celosías, setos vegetales y alambradas.

En el resto de los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable, los vallados y cerramientos deberán construirse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre no cinegética.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

Con carácter general se establecen los siguientes retranqueos para los cerramientos de las parcelas a bordes de caminos, medidos desde la arista exterior de la calzada, a borde del desmonte o terraplén:

	Ancho de calzada ≤ 2 m	**Ancho de calzada > 2 m**
SNUPA – Grado A	1,50 m	1,50 m
SNUPA – Grado B y SNUI	2,50 m	2,00 m
Resto SNU	2,50 m	3,00 m

No obstante estos retranqueos podrán ser mayores debido a la legislación sectorial en materia de carreteras, ferrocarriles, aguas, etc.

D. Retranqueos de las construcciones

Con carácter general se establecen los siguientes retranqueos para las instalaciones y edificaciones con respecto a los linderos y ejes de caminos, o en su defecto a los bordes de caminos (medidos de igual forma que en el apartado anterior).

	Naves y viviendas		**Casetas**	
SNUPA – Grado A	8 m	15 m	5 m	12 m
SNUPA – Grado B y SNUI	10 m	18 m	8 m	15 m
SNUPF	30 m	25 m	10 m	18 m
Resto SNU	20 m	18 m	8 m	15 m
	Linderos	Ejes caminos	Linderos	Ejes caminos

E. Condiciones estéticas

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir una incidencia mínima sobre su entorno.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones procurando atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación procurando que las especies a plantar sean las propias de la zona, salvo que el análisis paisajístico y medioambiental aconseje otra solución.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos autonómicos competentes, en el caso de edificaciones de interés público, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior, en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores del medio físico.

Para la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red nacional, provincial, comarcal o autonómica se estará a las determinaciones de la legislación vigente.

Artículo 3.1.17. Obras y actuaciones

A. Obras permitidas

1. Se permiten todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14 de las presentes Normas, ya sean obras en edificios, obras de demolición u obras de nueva edificación que tengan por objeto los usos regulados en el artículo 3.1.15 de estas Normas.

B. Régimen de autorización y ejecución de obras, construcciones e instalaciones

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el epígrafe anterior, así como los usos y las actividades a que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas afectadas cumplan la legislación correspondiente.

2. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

3. La vinculación legal a que se refiere el párrafo anterior implica la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto o consecuencia de su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración municipal como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

4. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad, y suministro de energía eléctrica.

5. Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones establecidas en el Plan General sobre características generales del viario.

6. En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones previstas en el epígrafe A. de este artículo, estarán sujetas a lo que resulte de aplicación de los artículos 74 a 77 de del TRLSRM01/05.

C. Actuaciones sobre edificaciones existentes en suelo no urbanizable

1. Las edificaciones e instalaciones que existan en la fecha de aprobación de este Plan General, estén o no declaradas de interés público (antes interés social o utilidad pública), quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

a) Edificaciones o instalaciones que queden dentro de ordenación, por ajustarse a las condiciones de la presente Normativa; en donde con las condiciones y limitaciones en ésta impuestas, será posible cualquier actuación de las señaladas en el punto A del presente artículo, siendo asimismo posibles con las mismas condiciones las obras de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.

b) Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a las condiciones en aplicación de la presente normativa. En este caso sólo serán posibles actuaciones encaminadas al mantenimiento en condiciones higiénicas, estéticas y de seguridad de la construcción o instalación en las condiciones que señala el artículo 94 del TRLSRM01/05. Asimismo el propietario deberá realizar, a su costa, dentro de dos primeros años de vigencia del Plan General, las obras necesarias para minimizar el impacto que los edificios existentes ocasionan al medio natural.

2. Excepcionalmente, y con independencia del régimen de fuera de ordenación aplicable, se admitirán obras de ampliación de hasta un 10% de la superficie construida actual, así como de reparación, rehabilitación, conservación y recuperación de las edificaciones existentes incluidas dentro del ámbito del Plan Especial de Protección de la Sierra de la Palera, Almadenes, Los Losares y Almorchón y demás Planes Especiales en vigor.

3. Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, según lo determinado en los puntos anteriores.

Artículo 3.1.18. Condiciones particulares

A. Edificaciones anejas a explotaciones agrícolas

Las instalaciones permitidas son las que albergan actividades vinculadas a la explotación como:

- Almacenes: edificaciones destinadas al acopio de productos y materias primas inherentes al uso agrícola, casetas para aperos y maquinaria, invernaderos, etc.

- Naves: que incluyen las obras e instalaciones para la primera transformación y manufactura de los productos agrarios como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, siempre que estén al servicio exclusivo de la explotación en la que se emplacen o, en su caso, al servicio de cooperativas o asociaciones agrarias.

- obras de conexión de infraestructuras para el servicio de la explotación, casetas de instalaciones, etc.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a la legislación competente en materia de agricultura y a la legislación urbanística al respecto de la Región de Murcia. En todo caso deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

- La altura máxima de la edificación será de una (1) planta y de siete (7) metros hasta la cumbrera.

- Efectuarán los retranqueos definidos en el apartado D del artículo 3.1.16 atendiendo a la categoría de protección del suelo donde se ubiquen.

- Tipología de la edificación aislada.

- En caso de ser necesario, resolverán en su interior el aparcamiento de vehículos.

- La parcela mínima necesaria para poder albergar estas edificaciones se regula en función de la categoría de protección asignada a los terrenos.

B. Instalaciones ganaderas

Se incluyen en esta definición los establos, granjas, residencias y criaderos de animales. Se excluyen por tanto las explotaciones domésticas o vinculadas a casas rurales. Se ajustarán a los siguientes parámetros:

- La altura máxima de la edificación será de siete (7) metros hasta la cumbrera.

- La separación de estas instalaciones de otros lugares que originen presencia permanente o concentraciones de personas, no será inferior a doscientos cincuenta (250) metros, y no inferior a dos mil (2.000) metros al límite del suelo urbano.

- Tipología de la edificación aislada.

- La parcela mínima necesaria para poder albergar estas edificaciones se regula en función de la categoría de protección asignada a los terrenos.

- Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción, ventilación y reutilización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces o caminos.

- Efectuarán los retranqueos definidos en el apartado D del artículo 3.1.16. atendiendo a la categoría de protección del suelo donde su ubiquen.

C. Edificaciones vinculadas a la conservación del medio natural.

Comprende las edificaciones e instalaciones necesarias para la protección del medio natural o rural. A modo enunciativo y no limitativo pueden ser:

a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.

b) Estaciones de medición y control de calidad del medio.

c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales, como centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza, instalaciones de acogida de visitantes y servicios vinculados a ella: se incluyen obras e instalaciones menores destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como casetas de observación, de servicio, senderos y recorridos pedestres, etc. Las construcciones e instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables.

d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.

e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.

f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación y urbanización de núcleos rurales.

g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

h) Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

La edificación se ajustará a las necesidades de la actividad a desarrollar y deberá justificar su implantación mediante su evaluación ambiental.

D. Edificaciones vinculadas a actividades extractivas.

Se incluyen en esta definición las instalaciones propias para el desarrollo de la actividad, así como las instala-

ciones anejas e infraestructuras y servicios necesarios. Se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación autonómica y demás disposiciones aplicables, siendo la superficie de la edificación y de las parcelas las funcionalmente indispensables para el desarrollo de la actividad.

- En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, y deberán adecuarse al paisaje tanto en su localización como en su volumen y diseño.

- El entorno se tratará con arbolado autóctono.

E. Instalaciones de ocio

Con independencia de las condiciones que fije el Plan Especial que se elabore para su implantación, los requisitos mínimos serán los siguientes:

- La edificabilidad máxima será de cinco (5) metros cuadrados construidos por cada cien (100) metros cuadrados de parcela, con un máximo absoluto de dos mil (2.000) metros cuadrados por parcela.

- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros hasta la cumbrera.

- Se separarán a linderos un mínimo de quince (15) metros y al eje de viarios o caminos un mínimo de veinte (20) metros.

- Se dispondrá, en el interior de la parcela o en la edificación, una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

- La edificación se situará de forma tal que se provoque el mínimo impacto paisajístico.

- La parcela mínima necesaria para poder albergar estas edificaciones será de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

F. Edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas

Comprende las construcciones e instalaciones necesarias al servicio del mantenimiento (parques de maquinaria, etc) de las obras públicas así como de sus usuarios (puestos de socorro, estaciones de servicio y gasolineras, etc).

- La edificabilidad máxima será de mil quinientos (1.500) metros cuadrados totales.

- La ocupación en ningún caso superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.

- Se separarán a linderos un mínimo de cinco (5) metros y al eje de viarios o caminos un mínimo de ocho (8) metros, sin perjuicio de los retranqueos derivados de las legislaciones o normas sectoriales aplicables.

- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y siete (7) metros hasta la cumbrera, salvo que por las características de la instalación se requiera una mayor altura.

- No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas.

- Las obras, construcciones e instalaciones solo podrán ser autorizadas y ejecutadas cuando se desarrollen en parcelas con superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas.

- El perímetro de la parcela se tratará con arbolado autóctono.

G. Edificaciones e instalaciones industriales

- La edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado edificable por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

- La ocupación del conjunto de construcciones e instalaciones en ningún caso superará el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela.

- Se separarán a linderos un mínimo de treinta (30) metros y al eje de viarios o caminos un mínimo de cincuenta (50) metros.

- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y nueve (9) metros hasta la cumbrera. Esta altura podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

- Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en la Sección Tercera del Capítulo 2.8. de estas Normas.

- No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas, ni a menos de cinco mil (5.000) metros del límite del suelo urbano.

- La parcela mínima necesaria para poder albergar estas edificaciones será de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

- El perímetro de la parcela se tratará con arbolado autóctono.

H. Edificaciones e instalaciones vinculadas a actividades de vertidos

- Quedarán sujetas a las condiciones resultantes de la legislación autonómica y demás disposiciones aplicables, siendo la superficie de la edificación y de las parcelas las funcionalmente indispensables para el desarrollo de la actividad.

- Se separarán a linderos un mínimo de treinta (30) metros y al eje de viarios o caminos un mínimo de cincuenta (50) metros.

- No se permitirá su instalación a menos de doscientos cincuenta (250) metros de ninguna otra edificación con presencia permanente de personas, ni a menos de cinco mil (5.000) metros del límite del suelo urbano o urbanizable.

- El perímetro de la parcela se tratará con arbolado autóctono.

I. Almacén de maquinaria y estacionamiento de vehículos

- La edificabilidad máxima será de cien (100) metros cuadrados y estará destinada a local de control/oficinas de la actividad.

- Sin perjuicio de lo anterior, la edificabilidad máxima podrá ser de hasta un 2% de la superficie de parcela con un máximo de 500m².

- La altura máxima de la edificación será de (14) metros.

- Se separarán a linderos un mínimo de ocho (8) metros y al eje de viarios o caminos un mínimo de quince (15) metros.

- La parcela mínima necesaria para poder albergar estas instalaciones y edificaciones será de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

- El perímetro de la parcela se tratará con arbolado autóctono.

J. Edificaciones vinculadas a instalaciones declaradas de interés público

- La edificación tendrá el volumen y altura necesario para la instalación, atendiendo además a criterios de mínimo impacto paisajístico y ambiental, cumpliendo además el resto de condiciones establecidas en los artículos 3.1.16 y 3.1.17 que le fueran de aplicación.

- La superficie de parcela y aprovechamiento serán tales que permitan una correcta implantación en el medio con el fin de garantizar su integración paisajística y ambiental.

- Si el uso es dotacional, cumplirá las condiciones generales que para dicha dotación se establecen en estas Normas.

- Cumplirán los retranqueos mínimos fijados en el apartado D del artículo 3.1.16. de las presentes Normas.

K. Residencial Vivienda unifamiliar (vinculado a la actividad productiva de la explotación)

- La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas y siete (7) metros hasta la cumbrera.

- La tipología será aislada o adosada a las edificaciones propias de la actividad a la que se dedica la parcela.

- Se cumplirán las condiciones que para el uso residencial se señalan en la Sección Segunda del Capítulo 2.8. de estas Normas.

- La parcela mínima necesaria para poder albergar una vivienda unifamiliar será la misma que se exige para albergar la edificación al servicio de la actividad principal de la parcela, con un mínimo, en virtud de las determinaciones del artículo 77 del TRLSRM01/05, de 20.000 metros cuadrados de agrupación de predios en suelo protegido, y, 10.000 m² en suelo inadecuado o de 5.000.m² si la finca hubiera surgido en escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001.

- Solo se permitirá la construcción de una (1) vivienda por explotación.

SECCIÓN SEXTA. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE POR CATEGORÍAS Y TIPOS

Artículo 3.1.19. Suelo no urbanizable de protección específica hidrológica - SNUPH

A. Definición

Comprende aquellas áreas de suelo no urbanizable del término municipal protegidas por acoger cursos de aguas superficiales de carácter natural, ya sean continuas (Río Segura) o discontinuas (Ramblas), o de carácter antrópico (Acequias). A tal fin se establecen tres grados:

- Grado 1: Río Segura y Embalses

- Grado 2: Ramblas

- Grado 3: Acequias

B. Delimitación

El Plan General realiza una delimitación gráfica estimativa de dichos cursos de agua de cara a la aplicación de la normativa regulada en este artículo así como de la normativa sectorial en las distintas zonas colindantes con el Dominio Público Hidráulico.

C. Normativa de aplicación

1. El Dominio Público Hidráulico y los terrenos colindantes se regularán por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Domino Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986 de 11 de abril. Para ello se han de distinguir las siguientes zonas:

- Cauce: álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (artículo 4 del texto refundido de la Ley de Aguas).

- Riberas: son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

- Márgenes: son los terrenos que lindan con los cauces.

2. Los cauces y riberas tienen la consideración de Dominio Público Hidráulico

3. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a las siguientes afecciones:

- Zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público que se regula según Real Decreto 9/2008.

- Zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollan.

La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivo de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

Podrá modificarse la anchura de dichas zonas en la forma que se determina en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Domino Público Hidráulico, en las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o

cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y los márgenes lo hagan necesario.

Se incluye al final de estas Normas, en el Anexo 1, un esquema aclaratorio.

D. Condiciones de uso y edificación

1. El Dominio Público Hidráulico (cauce y riberas) tendrá el fin y usos que determine la Confederación Hidrográfica del Segura en aras a la explotación sus recursos hidráulicos.

Se prohíbe expresamente la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.

Las instalaciones que se permitan en el Dominio Público Hidráulico estarán sometidas al régimen de autorización en caso de instalaciones temporales o de concesión para instalaciones fijas, que emitirá el Organismo de cuenca correspondiente.

2. La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

b) Paso público peatonal y para el desarrollo de servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria par el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en la zona de servidumbre en casos muy justificados.

3. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Domino Público Hidráulico las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno

- Las extracciones de áridos

- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional

- Cualquier otro uso o actividad que supongan un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

4. En la zona de policía, a falta de la delimitación de la avenida de 100 años de período estadístico de retorno, los usos permitidos serán tales que no obstruyan el flujo de avenidas y no requieran estructuras, terraplenes o almacenamiento permanente de bienes y equipos. El resto de la zona inundable, delimitada por la que alcanza la avenida de 500 años, los usos estarán condicionados a que no se produzcan daños de consideración y, en todo caso, a las limitaciones y condiciones de la edificación que la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico estime pertinente establecer.

5. Las actuaciones urbanísticas que afecten a las zonas de influencia de los cauces estarán sometidas a informe previo o autorización de la Confederación Hidrográfica del Segura.

6. Cumpliendo las determinaciones de los apartados anteriores, en los terrenos de dominio privado en zona de servidumbre y policía se permiten como característicos los usos vinculados a la explotación de recursos agrícolas y ganaderos.

Se consideran como usos prohibidos todos los demás y especialmente:

- La tala de árboles.

- Los vertidos incontrolados de cualquier índole, ya sean directos o indirectos.

- Cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias de cualquier naturaleza.

F. Dominio Público Hidráulico

Los instrumentos urbanísticos que desarrollen el Plan General (en ámbitos APR, SUS y SUNS) y que puedan afectar a las infraestructuras hidráulicas (ríos, ramblas, acequias y otros cauces) y a los cauces señalados en el plano n.º1 como suelo no urbanizable de protección hidrológica (río Segura, rambla del Judío, rambla del Moro, rambla del Cárcabo, barranco de los Cabañiles, barranco de los Grajos, barranco de Meco, rambla de Agua Amarga, barranco del Galán, barranco Larguerón, barranco de la Murta, embalse del Judío, embalse del Moro y embalse de Cárcavo y otros no mencionados), se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura.

Deberán en cualquier caso acomodar sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del dominio público hidráulico de los cauces afectados (ver documentación necesaria para poder informar sobre actuaciones urbanísticas que afectan a las zonas de influencia de los cauces públicos), y a las que exija la protección del régimen de corrientes, así como a las que exijan las zonas de inundación peligrosa y las zonas de protección de las infraestructuras hidráulicas.

Se detallan a continuación los aspectos que debe considerar e incorporar la documentación técnica de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, cuando se solicite el informe reglamentario de acuerdo a lo previsto en el artículo 25 de la Ley de Aguas:

A) Propuesta de delimitación del dominio público hidráulico del tramo de cauce afectado.

Esta propuesta de delimitación provisional (o línea probable de deslinde) deberá ser razonada y ajustada a lo previsto en los artículos 4 y 240.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y se grafiará en los planos del instrumento urbanístico junto con la delimitación de las correspondientes zonas de servidumbre y policía (franjas de 5 y 100 metros de anchura en ambas márgenes medidas a partir de los límites del cauce) y las líneas de avenida de 100 y 500 años a las que se refieren los apartados siguientes

Si se estima necesario, la delimitaicón provisional se someterá a información pública y, a la vista del resultado de la misma, se podrá informar favorablemente la actuación o iniciar el expediente de deslinde, según proceda.

En el primer caso, antes del comienzo de las obras de urbanización, se realizará replanteo de la poligonal que define la delimitación propuesta, la cual podrá ser modificada por si fuera necesario para ajustarla a la realidad física del terreno. La delimitación provisional resultante estará sujeta, en todo caso, a las modificaciones que pudieran derivarse de la realización del deslinde.

Como alternativa a la propuesta referida, se podrá efectuar directamente el deslinde del Dominio Público Hidráulico, que se iniciará a instancia de la parte interesada, corriendo a cargo del solicitante todos los gastos que se deriven de la tramitación del expediente y de las operaciones sobre el terreno que correspondan, de acuerdo con lo previsto en el artículo 240 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

B) Documentación necesaria para solicitar informe sobre actuaciones urbanísticas que afectan a las zonas de influencia de los cauces públicos.

1. Memoria descriptiva de las normas a aplicar y actuaciones a realizar para evitar daños propios y a terceros en las márgenes del río.

2. Estudio hidrológico e hidráulico, realizado por técnico competente en el que se determinará:

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

b) Caudal de avenida correspondiente a un período estadístico de retorno de quinientos años (500) años, a fin de delimitar la “ZONA INUNDABLE” definida en el artículo 14.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en la que las actuaciones urbanísticas determinarán medidas que deban adoptarse a fin de minorar los efectos negativos que podrían producirse en las zonas marginales de la vía de intenso desagüe.

Puede admitirse una sobreelevación de hasta 0,5 metros en la avenida de período de retorno de cien (100) años para determinar la vías de intenso desagüe en aquellos casos de daños reducidos y dificultad para acondicionar otras áreas alternativas de desarrollo del núcleo urbano afectado.

3. Planos.

a) De situación. Hoja 1 / 25.000 ó 1 / 50.000 y coordenadas UTM

b) De emplazamiento. Escala máxima 1 / 50.000 y coordenadas UTM

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

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

c) Planta, perfiles y secciones transversales. Situación actual y futura con representación de los límites de avenidas citadas en el apartado B.2 del presente artículo y que sean suficientes para definir las actuaciones indicadas en el apartado A.

C) Prohibiciones en las márgenes del cauce.

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

En la zona inundable (su límite se establece reglamentariamente por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de 500 años de período de retorno) que se caracterice como “zona de inundación peligrosa” (velocidad > 1m/seg, calado > 1m, ó velocidad x calado > 0,5), también se prohibirán los usos residenciales.

En el resto de la zona inundable que no tenga la consideración de zona de inundación peligrosa, los usos deben condicionarse a que no se produzcan daños de consideración, correspondiendo, en todo caso, a la Administración competente en la resolución del expediente urbanístico, el establecimiento de las limitaciones de usos y condiciones a la edificación que estime pertinentes.

D) Cauces privados.

Las actuaciones que afecten a cauces privados están sujetas a las limitaciones establecidas en el artículo 5.2 de la Ley de Aguas (Texto Refundido).

F. Condiciones particulares

Grado 1: Río Segura y Embalses

Se incluyen en este grado tanto el Río Segura y sus márgenes como los humedales “Embalse del Judío”, “Embalse del Moro”, “Embalse de Almadenes”, “Embalse del Cárcavo”, “Fuente del Charco Lentisco”, “Charca Casa del Ramel”, “Charca Casa de la Parra” y “Salinas de la Casa del Salero” recogidos en el Inventario Regional de Humedales, y para los que se adoptarán las medidas suficientes para asegurar la conservación de su función ecológica y paisajística. Sin per-

juicio de lo anterior, cualquier actuación que pueda afectar a estos humedales deberá ser informada previamente por la Dirección General de Medio Natural.

Para el Río Segura:

1. Se redactará un "Plan Especial de Protección y Ordenación de las riberas del Río Segura" que abarcará como mínimo el límite grafiado en el plano n.º 1 "Estructura General y Orgánica. Clasificación del Suelo. Categorías, Regulación y Gestión del Suelo no Urbanizable" del presente Plan General. Sus determinaciones se recogen en la ficha correspondiente denominado APR-14.

2. Dicho plan especial deberá establecer los grados de protección siguientes, en función de las características del medio; y siempre que no supongan modificación negativa de las condiciones del dominio público hidráulico colindante:

- Zona de Protección Integral de aquellos tramos fluviales merecedores de una especial protección en razón de su alto valor natural, o para defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, debido a la extraordinaria fragilidad de este tipo de ecosistema.

En esta zona se prohibirá cualquier uso o actividad excepto los científicos, educativos o de regeneración del medio.

- Zona de Borde de Protección. En esta zona se prohibirá cualquier actividad extractiva que no tenga por finalidad la recuperación ecológica del entorno, así como los vertidos de cualquier naturaleza y los vertederos, los elementos con fines publicitarios, urbanizaciones, edificaciones o instalaciones que alteren las condiciones naturales de la zona o actividades agrícolas o forestales que alteren la protección integral.

Se permitirán las actividades agrícolas y ganadera que no alteren la Zona de Protección Integral. Además se permitirán obras de conservación y mejora de construcciones existentes, así como nuevas edificaciones y ampliaciones que cumplan las condiciones de uso determinadas (con fines agropecuarios, ocio ligado al medio natural, dotaciones, etc).

3. El Plan Especial deberá incorporar las recomendaciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca del Segura relativas a la zonificación y ordenación de las zonas inundables. Deberá igualmente establecer y delimitar el Dominio Público Hidráulico.

4. Mientras no se redacte el Plan Especial, los suelos colindantes con el río que se encuentren dentro del ámbito de aquél sólo podrán ser dedicados al uso característico agrícola.

Grado 2: Ramblas

1. Las ramblas como curso de agua superficial discontinuo están sujetas a la regulación contenida en este artículo, salvo lo determinado para el Río Segura en el Grado 1.

2. El Plan General incluye la delimitación gráfica provisional de las ramblas de Agua Amarga, Judío y Moro, de la Confederación Hidrográfica.

3. Para todos los terrenos colindantes con una rambla, será necesario que el promotor de la actuación urbanística que pueda afectarlas, o verse afectado por aquéllas, realice el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico a los efectos de la delimitación de las zonas afectadas por las avenidas.

4. Se redactará un Plan Especial de Protección y Conservación de las Ramblas de Cieza, que deberá incluir al menos las grafiadas en el plano n.º 1 "Estructura General y Orgánica. Clasificación del Suelo. Regulación y Gestión del Suelo no Urbanizable" del presente Plan General.

Entre los objetivos del citado Plan Especial, será condición de carácter vinculante para el planeamiento de desarrollo el diseño, respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturísticos incluidos en su ámbito.

Grado 3: Acequias

Condiciones generales

1. Esta protección alcanza a las acequias del término municipal de Cieza, con el fin de garantizar que sigan cumpliendo eficazmente su función económica en el sector agrario, junto con el valor medioambiental de algunas de ellas.

2. A todas las acequias, aún cuanto no aparezcan representadas en los planos del Plan General, les es de aplicación una banda de protección de cinco (5) metros a cada lado de la acequia, medida desde el borde del canal, vaso o conducto. En esta banda se prohíbe cualquier tipo de edificación o instalación nueva que no esté directamente ligada a la acequia tales como elementos de regulación, mantenimiento, vigilancia, protección, etc., desde la entrada en vigor del Plan General.

3. Los vallados de las fincas colindantes con las acequias deberán efectuar un retranqueo mínimo de tres (3) metros medidos desde el borde del agua o generatriz del tubo, que asegure el libre acceso al trazado de la acequia para labores de mantenimiento.

4. Los usos permitidos de las parcelas colindantes con las acequias en las bandas de protección, serán los regulados en su categoría de protección de suelo no urbanizable correspondiente, siempre que no impidan las labores de conservación descritas en el apartado 2 anterior.

5. Las posibles modificaciones de trazado de las acequias incluidas en ámbitos de desarrollo tanto de suelo urbano como de suelo urbanizable deberán efectuarse de acuerdo con las prescripciones técnicas de las comunidades de regantes.

6. De este modo, los instrumentos de planeamiento urbanísticos que desarrollen aquellos ámbitos en los que esté incluida alguna acequia o acequias, deberán garantizar su reposición o desvío de igual forma que con el resto de las infraestructuras, y ser consideradas por tanto dentro de las cargas de urbanización del ámbito correspondiente. La titularidad de los suelos ocupados por dichas infraestructuras será una cuestión a resolver por los mecanismos de gestión necesarios mediante las oportunas acreditaciones.

Acequias Históricas-Tradicionales

1. Tienen la consideración de Acequias Históricas-Tradicionales, para todo lo regulado en el presente epígrafe, los siguientes trazados que figuran grafiados en los planos n.º 1 “Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo. Categorías, regulación y gestión del suelo no urbanizable”:

- Acequia de los Charcos

- Acequia de La Andelma

- Acequia del Horno

- Acequia de Don Gonzalo

2. Para las acequias históricas-tradicionales deberá redactarse un Plan Especial, en el plazo de un año a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General; aunque subsidiariamente son de aplicación las condiciones generales reguladas en el epígrafe anterior.

Los suelos colindantes con las bandas de protección de las acequias sólo podrán ser dedicados al uso característico agrícola en tanto no se redacte el Plan Especial.

3. Los objetivos principales del Plan Especial de Acequias Históricas-Tradicionales deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- Delimitación precisa de sus trazados, con acotación de sus dimensiones.

- Deslinde oficial y establecimiento de servidumbres.

- Regulación pormenorizada de usos en las bandas de protección.

- Regulación del régimen edificatorio en las parcelas colindantes con los trazados de las Acequias

- Catalogación y valoración de la vegetación de los tramos con valores naturales, así como de los elementos y construcciones asociados al uso de las acequias.

- Inventario y valoración de la vegetación asociada a los trazados de las acequias y establecimiento de normas de protección al respecto.

- Inventario de fauna, con especial atención a las especies declaradas en peligro de extinción, y normas de protección.

- Inventario arqueológico y normas de protección.

- Evaluación de los impactos ambientales admisibles en virtud de la regulación de usos y obras permitidos.

- Programa de explotación, que regule las actuaciones de modernización, mantenimiento y limpieza.

Artículo 3.1.20. Suelo no urbanizable de protección específica del viario

A. Definición

Son las áreas afectadas por los trazados viarios de dominio y uso público para la circulación de vehículos en el caso de las autopistas, autovías y carreteras. También se considera igualmente el trazado de las vías pecuarias que incluye cañadas, cordeles, coladas y veredas. Se incluyen además los caminos rurales tradicionales.

B. Carreteras

1. A las principales vías de comunicación, todas ellas de la Red de Interés General del Estado, les resulta de aplicación la Ley de Carreteras 25/88 de 29 de julio, que comprende las limitaciones a la propiedad establecidas para el uso y defensa de la carretera, con sus zonas de dominio, servidumbre y afección, y las líneas límite de edificación a considerar en cada caso.

2. Al sistema regional de carreteras de la Comunidad Autónoma de Murcia le resulta de aplicación la Ley de Carreteras y Caminos 9/90, de 27 de agosto, que igualmente establece limitaciones a la propiedad con las zonas de dominio y protección, y las líneas límite de edificación.

3. Se grafían de manera indicativa en los planos n.º1 y n.º 2, las afecciones y servidumbres legales, y se incluyen esquemas indicativos en el Anexo 1 al final de estas Normas.

4. Los caminos rurales tradicionales se preservarán por su carácter local para garantizar el derecho a la accesibilidad al territorio rural. Su ancho mínimo será el que figure en su deslinde. En caso de no existir deslinde, los vallados de las propiedades colindantes deberán retranquearse tres (3) metros desde el eje del camino, sin perjuicio de mayores retranqueos establecidos en estas Normas.

C. Vías pecuarias

1. Se consideran vías pecuarias el conjunto formado por la traza de la vía sobre el terreno y todo el entorno que gravite sobre ellas, integradas en la Red Nacional de Vías Pecuarias y aquéllas otras Autonómicas comunicadas con las primeras.

2. Les es de aplicación la Ley de Vías Pecuarias 3/1995 de 23 de marzo, en la que se clasifican de la siguiente manera:

- Cañadas: aquellas vías cuya anchura no exceda de setenta y cinco (75) metros.

- Cordeles: cuando su anchura no sobrepase los treinta y siete y medio (37,5) metros.

- Veredas: son las vías que tienen una anchura no superior a los veinte (20) metros.

Dichas denominaciones son compatibles con otras de índole consuetudinaria, tales como azagadores, cabañeras, caminos ganaderos, carreradas, galianas, ramales, traviesas y otras que reciban en las demás lenguas españolas oficiales.

Los abrevaderos, descansaderos, aljibes, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias. Asimismo la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.

3. El uso característico tradicional ha sido el tránsito ganadero

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercerse en armonía con el tránsito ganadero

pudiendo, incluso, con carácter excepcional y para uso específico y concreto, autorizarse por la Comunidad Autónoma la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola. Ello no supone su tipificación como viales automovilísticos excepto los que gocen de doble afectación.

Se consideran usos compatibles de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

4. Aquellas vías pecuarias en desuso funcional, tras su desafectación según lo regulado en el artículo 10 de la Ley 3/1995, podrán integrarse en el Sistema General de Espacios Libres como sendas y paseos de esparcimiento medioambiental que sirvan de acceso y relación entre la ciudad y el campo.

5. El sistema de vías pecuarias en el municipio de Cieza lo integra el siguiente listado facilitado por la Dirección General de Medio Natural (Consejería de Industria y Medio Ambiente), si bien hay que advertir que es provisional, pues en estos momentos se está elaborando la clasificación definitiva de las mismas.

Si como consecuencia de ello hubiese variaciones en su trazado, denominación o ancho legal, dichos cambios se incorporarán al documento del Plan General antes de su aprobación definitiva.

Denominación	Ancho legal
1- Cañada real de los Cabañiles	75,00 m
2- Cañada real de la rambla del Moro	75,00 m
3- Cordel de Calasparra	37,50 m
4- Cordel de La Mancha y Archeneros	37,50 m
5- Vereda de La Manga del Fraile y de Las Cañadas	20,00 m
6- Vereda de la Loma Pininosa y del Bachiller	20,00 m
7- Vereda de los Charcos	20,00 m
8- Vereda del Puente	20,00 m
9- Vereda del Morrón y Realejo	20,00 m
10- Vereda del Taraón	20,00 m
11- Colada del Cabezo Redondo	10,00 m
12- Colada del Jinete y Santalarroz	10,00 m
13- Colada de los Morcillos	10,00 m
14- Colada de la Casa del Aguado	10,00 m
15- Colada de la Sierra de Benís	10,00 m
16- Colada de la Fuente del Judío	10,00 m
17- Colada de la Casa de Jaén a la Sierra	10,00 m
18. Colada de la Rambla del Agua Amarga	10,00 m
19. Colada de los Prados	10,00 m
20. Colada del Asensao	10,00 m
21- Abrevadero y Descansadero del Arenal	10.000 m²
22- Abrevadero y Descansadero de la Fuente del Judío	20.000 m²
23- Abrevadero y Descansadero de Ascoy	30.000 m²

El sistema de vías pecuarias figuran recogido esquemáticamente en el conjunto de planos n.º1 “Estructura general y orgánica. Clasificación del Suelo. Categorías, regulación y gestión del suelo no urbanizable” del presente documento.

6. Para aquellas vías pecuarias que atraviesen ámbitos en los que esté previsto su transformación urbanística les será de aplicación lo regulado en los artículos 11, 12 de la Ley 3/1995 referente a la modificación del trazado de las vías pecuarias.

A tal fin la superficie de estas vías pecuarias se considerará como un bien de dominio público existente y por lo tanto no generará aprovechamiento urbanístico aun cuando no estuviesen deslindadas.

7. Conforme a lo dispuesto en el apartado 1.i) del anexo de la Declaración de Impacto Ambiental de 22 de diciembre de 2006 se deberá elaborar un Plan Especial de Vías Pecuarias con el contenido mínimo que en el citado apartado se especifica.

Artículo 3.1.21. Suelo no urbanizable de protección específica del ferrocarril

A. Definición

Son los terrenos que se corresponden con el trazado ferroviario existente y previsto Madrid-Cartagena grafiado esquemáticamente en los planos n.º1 y n.º 2.

B. Normativa de aplicación

Se regirá por lo establecido en la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004 y la “ORDEN FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas”, cuyo contenido se recoge en el epígrafe D de este artículo. A tal fin se distinguen las siguientes zonas:

- Zona de domino público, comprenden la zona de dominio público, los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terrenos de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- Zona de protección; la zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas, delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el párrafo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las líneas exteriores de la explanación.

C. Condiciones de uso

Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que

aquellas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la líneas ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dichas línea.

En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros.

D. Limite de edificación

A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Sin embargo esa distancia se reduce a 20 metros en zonas urbanas según la “ORDEN FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas”, publicada en el BOE de 12 de julio, de la que se destaca lo siguiente:

1. En los tramos de las líneas de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte metros de la arista exterior más próxima a la plataforma.

2. Sin perjuicio de lo anterior, será posible asimismo reducir la distancia señalada en el apartado precedente en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente.

Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril se regulan en los artículos 25 a 28, 30, 34, 36 y 39 del Real Decreto 2387/2004, del Reglamento del Sector Ferroviario.

Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

La delimitación de las distintas zonas distingue entre suelos calificados como urbanos por el correspondiente planeamiento urbanístico, y el resto, siendo las distancias genéricas a considerar las siguientes, todas medidas desde la arista exterior de explanación:

Denominación	Norma general	Suelo urbano consolidado
1- Zona de dominio público	8,00 metros	5,00 metros
2- Zona de protección	70,00 metros	8,00 metros
3- Línea límite de edificación	50,00 metros	20,00 metros*

* Establecida mediante Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio (BOE 12-07-2005), para zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico vigente.

Se incluye un esquema indicativo en el Anexo 1 al final de estas Normas.

E. Condiciones de uso

Sólo se permitirán los usos relacionados en la normativa de aplicación, así como las determinaciones que para el uso ferroviario se establecen en el artículo 2.8.49. de las presentes Normas.

Artículo 3.1.22. Suelo no urbanizable de protección específica de infraestructuras

A. Definición

Se corresponde con los trazados de las redes, líneas, establecimientos e instalaciones propios de las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, energía eléctrica y cable, etc., y que se representan a nivel esquemático en los planos n.º6, 7 y 8 del presente Plan General.

B. Normativa de aplicación

Se regirán por la legislación específica de cada una de ellas así como por lo establecido en la Sección Décima del Capítulo 2.8. de estas Normas.

Artículo 3.1.23. Suelo no urbanizable de protección específica arqueológica

A. Definición

Comprende aquellas áreas de suelo no urbanizable en las que existen detectados o presumibles yacimientos

de carácter arqueológico o paleontológico, que se grafían esquemáticamente en el plano n.º 1 del Plan General.

B. Normativa de aplicación

Estos suelos se atendrán a lo dispuesto en la Sección Tercera del Capítulo 2.7. de las presentes Normas.

C. Condiciones de uso

Con carácter general y con independencia de la legislación específica sobre la materia se admitirán los siguientes usos:

- Usos compatibles: preservación estricta y actividades científico culturales. Se permitirá también el uso de actividades extractivas en aquellas instalaciones que a la entrada en vigor del presente Plan General Municipal de Ordenación cuenten con derechos mineros ya otorgados conforme a la normativa sectorial que le fuera de aplicación, y según conste en el organismo autonómico competente en la materia. No se permitirán en ningún caso ampliaciones o instalaciones de nueva planta

Según las condiciones de protección arqueológica de las presentes normas y demás legislaciones que fueren de aplicación, en aquellos terrenos donde existan o presumiblemente puedan existir restos arqueológicos no se permitirán nuevas instalaciones ni ampliación de las existentes.

La explotación se realizará utilizando preferentemente métodos subterráneos, según las condicionantes técnicos que se estipulen en la legislación sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente.

Aquellas instalaciones que pudieran quedar obsoletas o en desuso utilizarán obligatoriamente métodos de restauración de la cubierta vegetal conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental aplicable.

- Usos prohibidos: los que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier obra que implique movimientos de tierras, instalación de infraestructuras, vertidos de cualquier índole.

Estos usos podrán ser modificados por actuaciones de interés público, realizadas con posterioridad a las prospecciones o excavaciones que documenten debidamente los yacimientos.

Artículo 3.1.24. Suelo no urbanizable de protección específica de LICs y ZEPAs

A. Definición

Se corresponde esta categoría con aquellos terrenos que por sus valores ambientales, naturales, ecológicos, paisajísticos, geológicos, botánicos y faunísticos han sido declarados LICs y ZEPAs en aplicación del onjunto de disposiciones normativas formado por la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitats, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario y la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 97/49/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000.

Aparecen grafiados en el plano n.º1 y son los siguientes: LIC de las Sierras y Vega Alta del Segura y ríos Álhárabe y Moratalla (ES6200004), del LIC del Río Quipar (ES6200043) y de la ZEPA “Sierra del Molino, Embalse de Quípar y Llanos del Capitán”

B. Normativa de aplicación

La regulación normativa pormenorizada de estas áreas se recoge en la Sección Segunda del Capítulo 2.7. de las presentes Normas. Les será de aplicación no obstante, la legislación medioambiental y territorial en vigor (a nivel estatal y de ámbito europeo) y en particular la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, la Ley 1/1995 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, modificada por la Ley 13/2007, de 27 de diciembre y el TRLSRM01/05, así como cuantos instrumentos de ordenación y control que al amparo de ellas se redacten.

En particular, en las zonas LIC y ZEPA, a falta de la aprobación de los respectivos Planes de Gestión, les será de aplicación la normativa recogida en los Planes Especiales de Protección, y en su defecto su normativa específica. Una vez el Plan de Gestión entre en vigor, prevalecerá éste como normativa de protección, excepto en los casos en los que la normativa del Plan Especial de Protección sea más restrictiva y suponga mayor protección del territorio, garantizándose en cualquier caso un nivel de determinaciones suficientes para mantener el nivel de protección y conservación. En tanto no estén en vigor los correspondiente Planes Rectores de Uso y Gestión referidos a las zonas de LICs y ZEPAs, el régimen excepcional de edificación en esta categoría de Suelo no Urbanizable vendrá regulado por el artículo 76 del TRLSRM.

En relación con los lugares que formarán parte de la Red Natura 2000 se prestará especial atención al cumplimiento del artículo 6.3. de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4, las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública”.

C. Condiciones de uso

Se remite a lo regulado en el artículo 2.7.4 de las presentes normas.

Artículo 3.1.25. Suelo no urbanizable de protección específica de Montes de Utilidad Pública

A. Definición

Se refiere esta categoría a aquellos espacios declarados Montes de Utilidad Pública en aplicación de la legislación en vigor (Ley 43/2003 de Montes y Ley 10/2006 que la modifica), grafiados en el plano n.º1. Sin perjuicio de la línea grafiada como límite, conviene aclarar que la citada línea está basada en fuentes de información heterogénea y por lo tanto podrá ser reajustada. En este sentido, cuando se disponga de un deslinde oficial cartografiado y geo-referenciado de los Montes de Utilidad Pública, que haya sido validado previamente por la Consejería competente, éste será la base para redilimitar (reajustar) la categoría de suelo rústico a la que nos referimos, sin que el citado reajuste suponga modificación del Plan General en vigor.

En consonancia con lo anterior se estará a lo dispuesto por el oficio del Servicio de Información e Integración Ambiental de la Dirección General de Medio Natural de la Región de Murcia de fecha 02 de abril de 2007, según el cual es preciso reseñar que las líneas grafiadas como límites de monte, "se han obtenido de la digitalización de los planos originales de los montes en coordenadas relativas, y han sido encajados por aproximación sin aplicar ninguna transformación o deformación que minimice el error. Por ello su georreferenciación es muy imprecisa para la escala de trabajo 1/5.000 con que se define el planeamiento. Para conseguir la escala apropiada es preciso remitirse a las referencias sobre el terreno (amojonamientos) y la realización de trabajos topográficos de mayor complejidad, cuya realización o validación está aún pendiente por parte de esta Dirección General."

B. Normativa de aplicación y condiciones de uso

En particular, en los montes públicos se estará a lo dispuesto por su régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, la legislación de aplicación, los Planes del Ministerio y los de las Consejería competente sin perjuicio de las limitaciones señaladas en el presente Plan General.

Así, para aquellos MUP incluidos dentro de los límites de los Planes Especiales de Protección, o posteriores planes de gestión, les será de aplicación la normativa específica que para los mismos se hubiera redactado.

Los montes particulares consorciados que queden afectados por delimitaciones de suelo urbanizable deberán, una vez conseguido la extinción del consorcio, como condición previa a la presentación del Plan Parcial, y una vez obtenido informe favorable de la administración forestal, incorporarse al sistema general de espacios libres, salvo que la administración forestal y ambiental posibiliten otro destino o usos compatibles con la naturaleza de los terrenos. Si no se realizase la extinción del consorcio, los montes deberán excluirse del sector, no computando a efectos de la superficie a ordenar. En todo caso no generarán aprovechamientos.

Artículo 3.1.26. Suelo no urbanizable de protección por planeamiento: forestal-SNUPF

A. Definición

Comprende aquellas áreas del término municipal con valores forestales, de base arbórea o arbustiva naturales o de repoblación.

B. Condiciones de uso

- Uso característico

. Conservación del medio

. Se permite el mantenimiento de las explotaciones agrícolas existentes que estén en cultivo.

- Usos compatibles

. Usos vinculados a las obras públicas

. Usos vinculados a las actividades extractivas, cuando se trate de nuevas instalaciones o ampliación de las existentes en aquellas actividades extractivas que a la entrada en vigor del presente Plan General Municipal de Ordenación cuenten con derechos mineros en trámite de otorgamiento o ya otorgados conforme a la normativa sectorial que le fuera de aplicación, y según conste en el organismo autonómico competente en la materia.

La explotación se realizará utilizando preferentemente métodos subterráneos, según los condicionantes técnicos que se estipulen en la legislación sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente.

Aquellas instalaciones que pudieran quedar obsoletas o en desuso utilizarán obligatoriamente métodos de restauración de la cubierta vegetal conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental aplicable.

- Usos excepcionales, sometidos a la correspondiente autorización de acuerdo a lo dispuesto en el TRLSRM y demás legislación de aplicación:

. Residencial unifamiliar vinculada a la actividad productiva de la explotación.

. Usos vinculados a nuevas actividades extractivas.

. Usos vinculados a actividades de ocio.

. Usos vinculados a actividades de interés público.

- Usos prohibidos

. Todos los demás usos posibles, y en particular cualquiera que tenga o pueda presuponer un carácter urbanístico.

C. Condiciones de la parcela y la edificación

1. Se permiten las edificaciones previstas el artículo 3.1.18 del presente Capítulo 3.1 al servicio de los usos regulados (característicos y compatibles) en el apartado anterior.

2. Queda prohibida cualquier edificación o instalación que no esté dedicada a los usos permitidos.

3. Las condiciones, tanto de las edificaciones que puedan construirse al amparo de los usos permitidos, como de la parcela mínima para albergarlas, serán las reguladas en el artículo 3.1.18 con las siguientes excepciones:

	Parcela mínima (m²)	Ocupación máxima		Edificabilidad máxima	
		Relativa	Absoluta	Relativa	Absoluta
Residencial vinculada	100.000	0,20%	240 m²	0,0024 m²/m²	300 m²
Naves forestales (*)	50.000	0,40%	400 m²	0,0040 m²/m²	400 m²
Casetas instalaciones (**)	20.000	0,10%	30 m²	0,0010 m²/m²	30 m²

(*) Justificadas por el organismo forestal correspondiente.

(**) Justificadas por el organismo forestal y sectorial correspondiente.

Artículo 3.1.27. Suelo no urbanizable de protección por planeamiento: natural - SNUPN

A. Definición

Comprende aquellas áreas del término municipal con valores medioambientales y/o paisajísticas elevados, así como áreas de vegetación natural de alto interés ecológico.

B. Condiciones de uso

- Uso característico

. Conservación del medio

- Usos compatibles:

. Usos vinculados a las obras públicas

. Usos vinculados a las actividades extractivas, cuando se trate de nuevas instalaciones o ampliación de las existentes en aquellas actividades extractivas que a la entrada en vigor del presente Plan General Municipal de Ordenación cuenten con derechos mineros en trámite de otorgamiento o ya otorgados conforme a la normativa sectorial que le fuera de aplicación, y según conste en el organismo autonómico competente en la materia.

La explotación se realizará utilizando preferentemente métodos subterráneos, según los condicionantes técnicos que se estipulen en la legislación sectorial de ámbito estatal o autonómico vigente.

Aquellas instalaciones que pudieran quedar obsoletas o en desuso utilizarán obligatoriamente métodos de restauración de la cubierta vegetal conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental aplicable.

- Usos excepcionales, sometidos a la correspondiente autorización de acuerdo a lo dispuesto en el TRLSRM:

. Residencial unifamiliar vinculada a la actividad productiva de la explotación.

. Usos vinculados a nuevas actividades extractivas.

. Usos vinculados a actividades de ocio.

. Usos vinculados a actividades de interés público.

- Usos prohibidos

. Todos los demás usos posibles, y en particular cualquiera que tenga o pueda presuponer un carácter urbanístico.

C. Condiciones de la parcela y la edificación

1. Se permiten las edificaciones previstas el artículo 3.1.18 del presente Capítulo 3.1 al servicio de los usos regulados en el apartado anterior (característicos y compatibles).

2. Queda prohibida cualquier edificación o instalación que no esté dedicada a los usos permitidos.

3. No obstante lo anterior, para los usos vinculados a instalaciones de ocio o cualquier otra actuación, será preceptivo su carácter compatible con las particularidades medioambientales del área, atendiendo en cualquier caso, al trámite, autorización y normas que contengan los preceptivos Planes Especiales o Planes de Ordenación de los Recursos Naturales que se redacten según lo regulado en el artículo 2.7.4. de las presentes Normas.

Para el caso concreto de los alojamientos rurales, las construcciones e instalaciones de nueva planta deberán respetar los requisitos mínimos fijados por esta normativa. Estos requerimientos técnicos (parcela mínima, retranqueos, altura, etc) podrán ser excepcionalmente alterados por la preceptiva licencia municipal en los supuestos de obras de rehabilitación de edificaciones preexistentes.

Artículo 3.1.28. Suelo no urbanizable de protección por planeamiento: agrícola-SNUPA

A. Definición

Comprende aquellas áreas del término municipal protegidas por criterios de su riqueza intrínseca o potencial y de su racional capacidad de explotación y producción, así como por valores paisajísticos de identidad territorial del municipio.

Comprende a su vez dos grados de regadío tradicional que atienden al tipo de cultivo de la explotación:

- Grado A. Comprende aquellas parcelas situadas entre las Acequias Históricas-Tradicionales (Don Gonzalo, del Horno, La Andelma y Los Charcos) y el río Segura, o bien aquéllas en que el 60% de su superficie diste menos de cien (100) metros de dichas acequias.

- Grado B. Resto del suelo no urbanizable de protección agrícola (asimilable a nuevos regadíos y secanos).

B. Condiciones de uso

- Uso característico

. Agrícola

- Usos compatibles

	Grado A	Grado B
Conservación del medio		X
Ganadero	X	X
Actividades extractivas	X	X
Usos vinculados a las obras públicas	X	X
Uso industrial		X
Depósito de residuos y vertidos		X
Almacén de maquinaria y estacionamiento de vehículos		X

- Usos excepcionales, sometidos a la correspondiente autorización de acuerdo a lo dispuesto en el TRLSRM

. Residencial unifamiliar vinculada a la actividad productiva de la explotación, en grados A y B

. Usos vinculados a actividades de ocio, en grados A y B

. Usos vinculados a actividades de interés público, en grados A y B

- Usos prohibidos

. Todos los demás usos posibles, y en particular cualquiera que tenga o pueda presuponer un carácter urbanístico.

- Usos existentes

Las industrias e instalaciones, así como los depósitos de residuos y vertidos, y almacenes de maquinaria y estacionamiento de vehículos existentes en el Grado A, edificados con arreglo a planeamientos anteriores, quedan incluidas en el régimen de fuera de ordenación establecido en el artículo 94 del TRLSRM01/05, y lo regulado en el artículo 1.2. de las presentes Normas.

C. Condiciones de la parcela y la edificación

1. Se permitirán las edificaciones previstas en el artículo 3.1.18 del presente Capítulo 3.1 al servicio de los usos regulados en el apartado anterior (características y compatibles).

2. Las condiciones, tanto de las edificaciones que puedan construirse al amparo de los usos permitidos, como de la parcela mínima para albergarlas, serán las reguladas en el artículo 3.1.18 con las siguientes excepciones:

GRADO - A	Parcela mínima (m²)	Ocupación máxima		Edificabilidad máxima	
		Relativa	absoluta	relativa	absoluta
Vivienda vinculada	20.000 (1)	0,80%	240 m²	0,010 m²/m²	300 m²
Almacenes (2)	5.000	1,00%	600 m²	0,010 m²/m²	600 m²
Casetas instalaciones (3)	1.118	1,50%	24 m²	0,015 m²/m²	24 m²

GRADO – B	Parcela mínima (m²)	Ocupación máxima		Edificabilidad máxima	
		relativa	absoluta	relativa	absoluta
Vivienda vinculada	20.000	1,00%	300 m²	0,012 m²/m²	360 m²
Almacenes (2)	5.000	1,00%	1.200 m²	0,010 m²/m²	1.200 m²
Casetas instalaciones (2)	2.000	1,00%	24 m²	0,010 m²/m²	24 m²
Naves (2)	20.000	10,00%	2.000 m²	0,100 m²/m²	2.500 m²

(1) Según artículo 77.2 del del TRLSRM01/05

(2) Justificadas por el organismo agrícola correspondiente

(3) Sin justificación

3. Para actos de parcelación la dimensión mínima de la parcela será la dispuesta en la legislación agraria al respecto:

- Grado A: dos mil (2.000) metros cuadrados

- Grado B: veinte mil (20.000) metros cuadrados

D. Excepciones

Los suelos colindantes con el Río Segura que se encuentren dentro del ámbito sometido a Plan Especial solo podrán ser dedicados al uso característico agrícola en tanto no se redacte dicho plan especial.

Artículo 3.1.29. Suelo no urbanizable inadecuado - SNUI

A. Definición

Comprende aquellas áreas del término municipal consideradas por el Plan General inadecuadas para su desarrollo urbano, de acuerdo con el modelo territorial y de desarrollo definido, para garantizar un desarrollo sostenible del territorio y la utilización racional de los recursos naturales. Son en su mayor parte terrenos improductivos, o cultivos de secano y/o regadío con agua procedente de pozos propios.

B. Condiciones de uso

- Uso característico

. Agrícola y ganadero

- Usos compatibles

. Todos los regulados en el artículo 3.1.15 de las presentes Normas.

- Usos excepcionales, sometidos a la correspondiente autorización de acuerdo a lo dispuesto en el TRLSRM:

. Residencial unifamiliar vinculada a la actividad productiva de la explotación, en grados A y B

. Usos vinculados a actividades de ocio, en grados A y B

. Usos vinculados a actividades de interés público, en grados A y B

- Usos prohibidos

Todos los que supongan actos urbanísticos que impliquen loteo de suelo y urbanización del territorio.

C. Condiciones de la parcela y la edificación

1. Se permitirán las edificaciones previstas en el artículo 3.1.18 del presente Capítulo 3.1. al servicio de los usos regulados en el apartado anterior (características y compatibles).

2. Las condiciones, tanto de las edificaciones que puedan construirse al amparo de los usos permitidos, como de la parcela mínima para albergarlas, serán las reguladas en el artículo 3.1.18 con las siguientes excepciones:

SNUI	Parcela mínima (m²)	Ocupación máxima		Edificabilidad máxima	
		relativa	absoluta	relativa	absoluta
Vivienda vinculada (1)	10.000	2,00%	300 m²	0,025 m²/m²	360 m²
Almacenes (2)	5.000	1,00%	1.200 m²	0,010 m²/m²	1.200 m²
Casetas instalaciones (2)	2.000	1,00%	24 m²	0,010 m²/m²	24 m²
Naves (3)	10.000	10,00%	2.000 m²	0,200 m²/m²	2.500 m²

(1) Según artículo 77.2 del TRLSRM01/05, si la finca hubiera surgido de escritura pública de fecha anterior al 17 de junio de 2001, esta superficie mínima podrá ser de 5.000 m², manteniéndose como ocupación y edificabilidad máximas las cifras expresadas en la columna de “absoluta”.

(2) Justificadas por el organismo agrícola correspondiente

(3) Sin justificación

3. Para actos de parcelación y reparcelación la dimensión mínima de la parcela resultante será de veinte mil (20.000) metros cuadrados.

CAPÍTULO 3.2. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Artículo 3.2.1. Definición

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del territorio que no son objeto de clasificación como suelo urbano o no urbanizable y que el Plan General destina a ser soporte del crecimiento urbano, de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del TRLSRM01/05.

En función de las previsiones de incorporación al proceso de desarrollo urbano establecidas en el Plan General, el suelo urbanizable se divide en dos categorías y sus correspondientes subcategorías:

a) Suelo urbanizable sectorizado

a.1) Suelo urbanizable sectorizado ocio-turismo

b) Suelo urbanizable no sectorizado

b.1) Suelo urbanizable no sectorizado especial

Artículo 3.2.2. Delimitación

Forman el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos delimitados en el conjunto de planos n.º 2 “Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo. Calificación y Sectorización del suelo urbanizable” a escala 1/5.000 con el código SUS-n.º

Forman el suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos delimitados el conjunto de planos n.º 2 “Estructura general y orgánica. Clasificación del suelo. Calificación y Sectorización del suelo urbanizable” a escala 1/5.000, con el código SUNS- n.º

Forman el suelo urbanizable no sectorizado especial aquellos terrenos delimitados en el conjunto de planos n.º 1 a escala 1/10.000 y n.º 2 a escala 1/5.000 con el código SUNS-E-n.º

Al establecer la ordenación detallada en cada uno de los sectores, deberán excluirse, de cara al cómputo del Aprovechamiento de referencia, los sistemas generales existentes, así como las vías pecuarias que, en caso de modificarse se trazado deberá hacerse con cargo exclusivo al sector dentro de su ámbito.

SECCIÓN SEGUNDA. afecciones de CARÁCTER sUPRAMUNICIPAL.

Artículo 3.2.3. Instrumentos de Ordenación del Territorio

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 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, las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio vincularán a todas las administraciones públicas y a los particulares, en los términos establecidos en los mismos, prevaleciendo siempre sobre las determinaciones del instrumento de rango inferior y sobre los planes urbanísticos municipales que, en caso de contradicción, deberán adaptarse en plazo y contenido a lo dispuesto en aquéllos.

En desarrollo del párrafo anterior, el presente Plan General Municipal de Ordenación estará a lo dispuesto en las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia, aprobadas en fecha 8 de junio de 2006 por el Consejo de Gobierno (B.O.R.M. 18-06-2006) y demás instrumentos de ordenación del territorio que pudieran redactarse al amparo de la legislación vigente.

Artículo 3.2.4. Delimitación del Dominio Público

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación se han grafiado de manera indicativa en los planos n.º1 y n.º2, las afecciones y servidumbres legales, de las cuáles se incluyen esquemas indicativos en Anexo 1 al final de estas Normas (afección viaria, ferroviaria, hidrológica, de vías pecuarias, etc).

Los planeamientos de desarrollo que establezcan la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable definidos por el Plan General, así como aquellos otros instrumentos que desarrollen y/o modifiquen las citadas determinaciones de ordenación detallada definidas por el instrumento de planeamiento general correspondiente, deberán en todo caso regular el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas por las normativas de aplicación, distinguiendo a estos efectos las zonas de dominio público, servidumbre y afección según consta en los esquemas incluidos en el Anexo 1 de la presente normativa.

En cuanto a las condiciones particulares sobre la delimitación del dominio público hidráulico de las infraestructuras viarias, ferroviarias e hidráulicas se estará a lo regulado en cada una de las categorías de suelo no urbanizable de las presentes normas y en su defecto a lo dispuesto por la legislación sectorial que fuera de aplicación.

SECCIÓN TERCERA. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

Artículo 3.2.5. Definición

Constituirán el suelo urbanizable sectorizado aquellos terrenos del suelo urbanizable en los que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78 del TRLSRM01/05, se establecen las condiciones para su desarrollo.

En el suelo urbanizable sectorizado se incluirán los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos previstos en la legislación urbanística, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

La delimitación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado previstos queda reflejada en el conjunto de planos n.º 2, y se identifican con las siglas SUS.

Artículo 3.2.6. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado

El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se establecen en el presente Plan General.

Según consta en el apartado 1.g) del anexo de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) favorable de fecha 22 de diciembre de 2006: “Se deberán aplicar normas especiales de protección para las especies incluidas en los anexos del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flota Silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, así como para las incluidas en el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida, aprobado por el Decreto 50/2003, y respecto a la fauna Silvestre, también las recogidas en la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

Asimismo, en el desarrollo de sectores urbanizables con presencia de hábitats de interés comunitario, así como en Suelos No Urbanizables de Protección Agrícola serán de especial aplicación las mencionadas normas de protección.

Para los terrenos con valores naturales no incluidos en espacios protegidos o montes de utilidad pública (humedales, terrenos forestales, hábitats prioritarios, poblaciones reconocibles de especies protegidas, arboledas, lugares de interés geológico…) que excepcionalmente se encuentren en Suelo Urbano o Urbanizable se garantizará su conservación dentro de espacios libres o zonas verdes, propiciando además que puedan desempeñar la función de "corredor ecológico". Dentro de esta clasificación también se incluyen las ramblas, arroyos y ríos por su importante papel de conexión entre Espacios Naturales Protegidos y Montes Públicos.", además del corredor ecológico n.º2 a su paso por el término municipal, grafiado según el documento de síntesis 2005-2007 relativo a la identificación y diagnóstico de la Red de Corredores Ecológicos de la Región de Murcia facilitado por la Dirección General de Medio Natural. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier actuación que pueda afectar a los humedales incluidos en el Inventario Regional deberá ser informada previamente por la Dirección General de Medio Natural.

La conexión de los sectores de suelo urbanizable sectorizado con las carreteras estatales y regionales, deberá realizarse bajo los criterios técnicos establecidos en la "Orden FOM 16/12/1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios" (BOE n.º 21, de 24 de Enero de 1998), y sus posteriores modificaciones (Orden FOM/392/2006 y Orden FOM/1740/2006).

En casos necesarios, para el desarrollo de las infraestructuras correspondientes a los sistemas generales que componen la estructura general y orgánica del Plan General, se redactarán y aprobarán Planes Especiales.

Los Planes Parciales y Planes Especiales, se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 2.3 de estas Normas y al contenido de la presente Sección, así como las determinaciones del TRLSRM01/05.

Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrarán los sistemas generales exteriores al sector ya adscritos, y además aquellos otros, cuando a juicio de la Administración Municipal concurran circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos que tengan determinada la obtención de suelo con cargo al suelo urbanizable.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en esta Sección. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de ámbitos por los que transcurra alguna de las ramblas existentes en el término municipal, deberán garantizar la no afección a éstas. Además, se establecerán bandas de protección suficientes entorno a las ramblas al objeto de mantener sus funcionales ambientales. En este sentido, se tratará en la medida de lo posible de localizar los sistemas locales de zona verde en colindancia con las ramblas y cauces cuando estos existan, con una sección aproximada de 30 metros.

En los sectores de suelo urbanizable sectorizado colindantes con espacios protegidos o lugares de la Red Natura 2000 (LIC y ZEPA), así como con Montes Públicos se establecerán bandas de amortiguación suficientes para evitar impactos indirectos sobre estas zonas.

Con el fin de concretar la anchura de estas bandas, los usos y medidas protectoras y/o correctoras necesarias, en su caso, para evitar efectos indirectos sobres los espacios protegidos, los lugares que integran Reda Natura 2000 y los Montes Públicos, los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo colindantes con suelo de protección específica, por valores ambiéntales, serán informados previamente por la Dirección General de Medio Natural, o bien, se establecerán en los trámites de Evaluación de Repercusiones, o en trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, o bien, en otros trámites ambientales que le sean de aplicación por la normativa vigente.

En relación con los lugares que formarán parte de la Red Natura 2000 se prestará especial atención al cumplimiento del artículo 6.3. de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

"Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4, las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública".

Los Planes parciales de uso Industrial además de a lo dispuesto en las presentes normas estarán a lo regulado por las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

En la redacción de los Planes Parciales se admitirá, al cambiar de escala de trabajo respecto de la delimitación del Plan General, una variación de la superficie de suelo incluida en el correspondiente sector, en más o menos de un cinco por ciento (5%) como máximo de la que se le asigne en los documentos de aquél por cuestión de precisión de escala (parcelas inhábiles para su uso habitual, parcelas sin acceso rodado, regularización del sector para adaptación del límite a elementos geográficos), sin que ello suponga modificación del mismo ni del Plan General. Las variaciones permitidas en su aprovechamiento podrán incrementarse o disminuirse en una cuantía máxima del diez por ciento (10%), modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstas, siempre

que el incremento o decremento no suponga cambio de la categoría en la que se inscribe el sector.

En ningún caso se podrá reducir la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, que será como mínimo del 10 por ciento del aprovechamiento de referencia, y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por ciento del aprovechamiento del sector.

Los usos compatibles en cada sector de planeamiento parcial no podrán consumir más de un veinticinco por ciento (25%) del aprovechamiento lucrativo máximo.

En el suelo comprendido en sectores, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el presente Plan General, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas ferroviarias, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su correspondiente Reglamento, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre (BOE 31-12-2004) y demás normativa aplicable.

Los Planes Parciales que desarrollen estos ámbitos deberán realizar el tendido de sus cables de media y alta tensión siempre con carácter subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado. D¡chos tendidos deberán además realizarse al voltaje que autorice el Centro Directivo Competente en la materia y satisfaciendo las condiciones de la Compañía suministradora.

Los cinturones verdes de sistema general de espacios libres propuestos (ver fichero suelos urbanizables sectorizados), podrán ser atravesados puntualmente por algún viario de conexión. No obstante, no se permitirá alteración de la cuantía de sistema general de espacio libre, debiéndose compensar la ocupación en el sector para mantener el estándar resultante por el modelo propuesto.

Los instrumentos urbanísticos que desarrollen estos ámbitos deberán someterse a informe de la confederación Hidrográfica, debiendo acomodarse sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, y a las que exija la protección del régimen de corrientes, así como a las que exijan las zonas de inundación peligrosa y las zonas de protección de las infraestructuras hidráulicas. Se remite en este sentido a lo dispuesto en el apartado “F” del artículo 3.1.19 sobre la propuesta de delimitación del dominio público hidráulico del tramo de cauce afectado, la documentación necesaria para poder informar sobre actuaciones urbanísticas que afectan a las zonas de influencia de los cauces públicos, las prohibiciones en las márgenes de los cauces y las actuaciones sobre los cauces privados.

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberán además acompasar su desarrollo con la programación anualizada que se acompaña en el epígrafe nueve (9) de la Memoria de Plan General; dicha programación tendrá carácter vinculante y podrá ser revisada en función de las revisiones quinquenales del “Convenio de Colaboración entre el Ente Público del Agua de la Región de Murcia y el Ayuntamiento de Cieza, sobre el suministro en alta de agua potable para atender su demanda en el término municipal”, sin que la misma suponga modificación de Plan General. Para períodos posteriores a 2010, se realizarán planes de abastecimiento, aprobados por la Comisión Mixta de Vigilancia y Control del citado Convenio por un período no inferior a cinco (5) años y con la condición indispensable y con la condición indispensable de que los decrementos de volumen a suministrar para períodos anuales consecutivos no sean superiores a cuatro por ciento (4%) anual.

Artículo 3.2.7. Derechos y deberes de los propietarios. Desarrollo del suelo urbanizable sectorizado

A. Derechos

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

Para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, o, en su caso, Especial.

El régimen transitorio al que se refiere la autorización de obras o instalaciones de carácter provisional conforme a la naturaleza de los terrenos, deberá suspenderse o revisarse por el Ayuntamiento o por el órgano competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, en las áreas en las que, individualmente consideradas, se alcancen circunstancias de transformación o consolidación tales como aprobación del proyecto de gestión y equidistribución (reparcelación, urbanización,etc).

B. Deberes

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

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

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

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

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

c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en el TRLSRM01/05.

d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

La Administración asumirá las cargas de urbanización que correspondan a dicho aprovechamiento, salvo en los planes de iniciativa particular, en que corresponde al urbanizador. No obstante, en los sistemas de actuación de concurrencia y concertación indirecta, la Administración podrá fijar como elemento de concurso el grado de participación en dichas cargas, hasta el límite que represente dicho aprovechamiento.

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

f) Costear, conforme a lo establecido en el TRLSRM01/05 y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares en los plazos previstos en el presente Plan General, y en la preceptiva licencia municipal.

Artículo 3.2.8. Régimen urbanístico la propiedad

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable sectorizado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas en la legislación vigente y en las presentes Normas.

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponde, en función del aprovechamiento que el Plan General asigna, con arreglo a las especificaciones que se incluyen en la presente sección, todo ello sin perjuicio del debido cumplimiento de los deberes y obligaciones que, tanto la Ley como el presente Plan General, establecen para su cumplimiento, previo o simultáneo, al ejercicio de dichas facultades.

Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán ser ejecutadas hasta que no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondientes y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo 3.2.9, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

Las citadas facultades deberán además acompasar su desarrollo con la programación anualizada que se acompaña en el epígrafe nueve (9) de la Memoria de Plan General; dicha programación tendrá carácter vinculante y podrá ser revisada en función de las revisiones quinquenales del “Convenio de Colaboración entre el Ente Público del Agua de la Región de Murcia y el Ayuntamiento de Cieza, sobre el suministro en alta de agua potable para atender su demanda en el término municipal”, sin que la misma suponga modificación de Plan General. Para períodos posteriores a 2010, se realizarán planes de abastecimiento, aprobados por la Comisión Mixta de Vigilancia y Control del citado Convenio por un período no inferior a cinco (5) años y con la condición indispensable de que los decrementos de volumen a suministrar para períodos anuales consecutivos no sean superiores a cuatro por ciento (4%) anual.

En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el párrafo anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras de instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales, o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no haya de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 93 del TRLSRM01/05 con las garantías que ella misma prevé en orden a su demolición y reposición del suelo a su estado anterior original.

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 3.2.9. Ejercicio del derecho a edificar, y a la edificación

El otorgamiento de la licencia determinará la facultad de ejercer el derecho a edificar siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística establecida por el planeamiento parcial de desarrollo.

En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización así como el correspondiente Programa de Actuación establecido en el artículo 172 del TRLSRM01/05, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación, si fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica del ámbito esté suficientemente ejecutada como para permitir el adecuado funcionamiento de los servicios urbanos de la parcela correspondiente y que por el estado de realización de las obras de urbanización referentes a la misma, sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor o igual que el de la terminación de la edificación.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

En cuanto al ejercicio del derecho a la edificación, éste se adquiere por la conclusión de las obras realizadas al amparo de la licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Artículo 3.2.10. Uso con aprovechamiento lucrativo

Los aprovechamientos de referencia asignados a los sectores, deberán entenderse como de carácter lucrativo. En consecuencia, en la redacción de Planes Parciales, las edificabilidades que se asignen a equipamientos públicos no computarán en el aprovechamiento del sector, sino que constituirán un incremento sobre el mismo, de cesión obligatoria al Ayuntamiento. Sólo en el caso de que el Plan Parcial asigne titularidad privada a algún equipamiento, su correspondiente edificabilidad quedará incluida en dicho aprovechamiento del sector.

Artículo 3.2.11. Condiciones particulares de los sectores. Fichero

Las condiciones particulares de cada uno de los sectores se detallan en sus correspondientes fichas, que se incluyen en el tomo “Memoria. Fichas. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero” del presente Plan General.

Artículo 3.2.12. Aprovechamiento de referencia y patrimonializable

1. El Plan General establece el aprovechamiento de referencia cada sector de suelo urbanizable sectorizado en metros cuadrados edificables, ya sea de uso residencial o actividades económicas, por cada metro cuadrado de suelo.

2. Los planes Parciales contendrán la justificación del aprovechamiento del sector en relación al aprovechamiento de referencia.

3. El aprovechamiento lucrativo en esta clase de suelo correspondiente a cada finca, es el resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento de referencia del sector en que se encuentre.

4. El aprovechamiento patrimonializable por los particulares será el que resulte después de efectuar la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento del sector.

SECCIÓN CUARTA. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)

Artículo 3.2.13. Definición

Constituyen el suelo urbanizable no sectorizado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables, de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

La delimitación del suelo urbanizable no sectorizado, aparece en el conjunto de los planos n.º 2, y se identifican con las siglas SUNS.

Artículo 3.2.14. Alcance de la clasificación

El alcance de la clasificación del suelo urbanizable no sectorizado tiene por objeto establecer los parámetros mínimos exigibles para el desarrollo de estos suelos, cuando se demuestre su necesaria incorporación al desarrollo urbano.

En suelo urbanizable sin sectorizar, para promover la transformación urbanística de los terrenos, se deberá recabar del Ayuntamiento, con carácter previo a la presentación del instrumento de desarrollo, cédula de urbanización, según lo regulado en el artículo 131 del TRLSRM01/05 del Suelo de la Región de Murcia, sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial. Dicha cédula tendrá una vigencia máxima de dos años, salvo que durante este periodo se produzca una modificación del planeamiento que pudiera afectar al contenido de la cédula.

Artículo 3.2.15. Derechos y obligaciones de los propietarios

1. Hasta tanto se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, en el suelo urbanizable sin sectorizar podrán realizarse obras o instalaciones de carácter provisional previstas en el TRLSRM01/05, y aquellos sistemas generales que puedan ejecutarse mediante Planes Especiales, quedando el resto de los usos y construcciones sujetos al régimen de edificación de este artículo.

2. Se respetarán las incompatibilidades de uso y las condiciones específicas señaladas por el Plan General para cada una de las zonas que, en su caso, establezca, así como las normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Se podrán autorizar, mediante licencia municipal y con las limitaciones establecidas en el Decreto Legislativo 1/2005 las siguientes obras y construcciones ligadas a la utilización racional de los recursos naturales:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, ganadera o del sector primario.

b) Instalaciones necesarias para el establecimiento funcionamiento y conservación de las infraestructuras y servicios públicos.

c) Áreas e instalaciones de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras.

d) Vivienda unifamiliar ligada a las actividades anteriores.

e) Obras de rehabilitación de edificaciones tradicionales preexistentes que pretendan destinarse a alojamientos rurales, para las que excepcionalmente podrán modificarse las condiciones mínimas exigidas por la presente normativa, siempre que se cumplan el resto de requisitos técnicos fijados por la legislación sectorial aplicable.

4. Excepcionalmente, podrán admitirse, previa autorización del órgano autonómico competente, actuaciones específicas de interés público, siempre que se justifiquen las razones para su localización fuera del suelo urbano o urbanizable sectorizado, se inserten adecuadamente en la estructura territorial y se resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento.

Podrán incluirse en este supuesto las siguientes construcciones e instalaciones de nueva planta, que deberán cumplir en cualquier caso las condiciones de edificación de la presente normativa y demás legislación sectorial que le fuera de aplicación:

a) Construcciones destinadas a dotaciones y equipamientos colectivos y alojamientos para grupos específicos.

b) Establecimientos turísticos

c) Establecimientos comerciales.

d) Actividades industriales y productivas

e) Instalaciones de depósito y aparcamientos al aire libre de gran extensión.

Este régimen transitorio deberá suspenderse o revisarse por el Ayuntamiento o por el órgano competente en materia de urbanismo, previa audiencia del Ayuntamiento, en las áreas en las que, individualmente consideradas, se alcancen circunstancias de transformación o consolidación tales como aprobación del proyecto de gestión y equidistribución (reparcelación, urbanización,etc).

Todo lo contemplado en los apartados anteriores deberán cumplir simultáneamente lo establecido en los artículos 84 y 85 del TRLSRM01/05 así como las Normas del presente Plan General.

Artículo 3.2.16. Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo se estará a lo dispuesto en el artículo 78 del TRLSRM01/05.

2. Los planes parciales que desarrollen estos ámbitos serán los encargados de garantizar en el momento de su sectorización el cumplimiento del máximo de edificabilidad permitido según la categoría en la que el SUNS hubiera quedado incluido por el Plan General, (artículo 101.b del Decreto Legislativo 1/2005) en virtud de la vinculación y adscripción de sistemas generales que se decida por el Ayuntamiento en el momento de su desarrollo para el cumplimiento de estándares fijados.

3. Para promover la transformación urbanística de los terrenos, se deberá recabar del Ayuntamiento, con carácter previo a la presentación del instrumento de desarrollo, cédula de urbanización, según lo regulado en el artículo 131 del TRLSRM01/05 del Suelo de la Región de Murcia, sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial. Dicha cédula tendrá una vigencia máxima de dos años, salvo que durante este periodo se produzca una modificación del planeamiento que pudiera afectar al contenido de la cédula.

4. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en esta clase de suelo podrán referirse a una parte del suelo incluido en las áreas definidas en los planos, siempre que constituyan una unidad geográfica y urbanística integrada, a cuyo efecto se deberá delimitar el ámbito de actuación con los siguientes criterios:

a) La superficie no podrá ser inferior a 25 Ha, salvo que se justifique su reducción por condicionantes físicos en sus límites. Quedarán excluidos del cumplimiento de esta condición aquellas áreas de suelo urbanizable no sectorizado que habiendo sido delimitados por el Plan General cuenten con una superficie de partida inferior a 25 ha.

b) El perímetro del ámbito se configurará con ejes viarios y alineaciones propias de la red de sistemas generales.

c) La delimitación nunca se realizará con el exclusivo propósito de ajustarlo a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje el trazado coincidente con estos límites de propiedad, se deberá acreditar que su necesidad obedece a fines concretos, y no a la nueva conveniencia de ajustar el ámbito a condiciones prediales o administrativas preexistentes y ajenas al bienestar futuro de la población.

d) Los Sistemas Generales indicados han de entenderse como mínimos, vinculados o adscritos a cada uno de los ámbitos delimitados, de manera que el instrumento de planeamiento que desarrolle dichas áreas contendrá, además de los mínimos fijados por el Planeamiento General la dotación de reserva suficiente para alcanzar los parámetros establecidos en el artículo 98.b) del TRLSRM01/05 (20m²/100m² de aprovechamiento residencial), y en particular los estándares de los epígrafes e) y f) de este artículo.

Las dotaciones de sistemas generales por tanto se establecerán en el correspondiente instrumento de planeamiento, que deberá contener, como mínimo, las ya asignadas por el Plan General. No obstante el Ayuntamiento podrá adscribir aquellos sistemas generales necesarios para la correcta integración del nuevo suelo en el modelo urbanístico del presente Plan General.

e) En el caso del sistema general de espacios libres, deberá ser como mínimo de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial.

f) La superficie mínima de sistema general de equipamiento comunitario se obtendrá aplicando un módulo de 10m²/100m² edificabilidad residencial.

g) Los cinturones verdes de sistema general de espacios libres propuestos (ver fichero suelos urbanizables no sectorizados), podrán ser atravesados puntualmente por algún viario de conexión. No obstante, no se permitirá alteración de la cuantía de sistema general de espacio libre, debiéndose compensar la ocupación en el sector para mantener el estándar al que se refiere el epígrafe anterior.

h) No obstante lo anterior, las delimitaciones propuestas para los sistemas generales de espacios libres y equipamientos así como los trazados previstos para los sistemas generales de red viaria se reajustarán en función de los proyectos a escala de detalle que los ejecuten.

i) Las dotaciones locales serán las correspondientes establecidas en el artículo 106 del TRLSRM01/05 en función de los usos que se establezcan en el posterior plan parcial. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de ámbitos por los que transcurra alguna de las ramblas existentes en el término municipal, deberán garantizar la no afección a éstas. Además, se establecerán bandas de protección suficientes entorno a las ramblas al objeto de mantener sus funcionales ambientales. En este sentido, se tratará en la medida de lo posible de localizar nuevos sistemas generales o los sistemas locales de zona verde en colindancia con las ramblas y cauces cuando estos existan, con una sección aproximada de 30 metros.

5. Es condición necesaria para la transformación del suelo urbanizable no sectorizado la conexión funcional y urbanística con el resto del tejido urbano. Si el ámbito a desarrollar no es colindante con el suelo urbano o urbanizable sectorizado ya tramitado, deberá en su caso obtener y ejecutar las infraestructuras de conexión necesarias con los sistemas generales.

6. La conexión de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado con las carreteras estatales y regionales, deberá realizarse bajo los criterios técnicos establecidos en la “Orden FOM 16/12/1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios” (BOE n.º 21, de 24 de Enero de 1998), y sus posteriores modificaciones (Orden FOM/392/2006 y Orden FOM/1740/2006).

7. Las actuaciones previstas en los ámbitos de Suelo Urbanizable no Sectorizado deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos reglamentarios y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación.

8. Sin perjuicio de lo anterior, en cuanto al régimen de autorizaciones industriales en suelo urbanizable sin sectorizar así como sobre las condiciones específicas que han de cumplir las instalaciones que se implanten en esta clase y categoría de suelo se estará a lo regulado en las Directrices y del Plan de Ordenación Territorial del Suelo Industrial de la Región de Murcia.

9. En el desarrollo de los áreas urbanizables colindantes con espacios protegidos o lugares de Red Natura 2000 (LIC y ZEPA), así como con los Montes Públicos se establecerán bandas de amortiguación suficientes para evitar impactos indirectos sobre estas zonas.

Con el fin de concretar la anchura de estas bandas, los usos y medidas protectoras y/o correctoras necesarias, en su caso, para evitar efectos indirectos sobres los espacios protegidos, los lugares que integran Reda Natura 2000 y los Montes Públicos, los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo colindantes con suelo de protección específica, por valores ambiéntales, serán informados previamente por la Dirección General de Medio Natural, o bien, se establecerán en los trámites de Evaluación de Repercusiones, o en trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, o bien, en otros trámites ambientales que le sean de aplicación por la normativa vigente.

En relación con los lugares que formarán parte de la Red Natura 2000 se prestará especial atención al cumplimiento del artículo 6.3. de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4, las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública”.

Según consta en el apartado 1.g) del anexo de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) favorable de fecha 22 de diciembre de 2006: “Se deberán aplicar normas especiales de protección para las especies incluidas en los anexos del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flota Silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, así como para las incluidas en el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida, aprobado por el Decreto 50/2003, y respecto a la fauna Silvestre, también las recogidas en la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial. Asimismo, en el desarrollo de áreas urbanizables con presencia de hábitats de interés comunitario, así como en Suelos No Urbanizables de Protección Agrícola serán de especial aplicación las mencionadas normas de protección.

Para los terrenos con valores naturales no incluidos en espacios protegidos o montes de utilidad pública (humedales, terrenos forestales, hábitats prioritarios, poblaciones reconocibles de especies protegidas, arboledas, lugares de interés geológico…) que excepcionalmente se encuentren en Suelo Urbano o Urbanizable se garantizará su conservación dentro de espacios libres o zonas verdes,

propiciando además que puedan desempeñar la función de “corredor ecológico”. Dentro de esta clasificación también se incluyen las ramblas, arroyos y ríos por su importante papel de conexión entre Espacios Naturales Protegidos y Montes Públicos” además del corredor ecológico n.º2 a su paso por el término municipal, grafiado según el documento de síntesis 2005-2007 relativo a la identificación y diagnóstico de la Red de Corredores Ecológicos de la Región de Murcia facilitado por la Dirección General de Medio Natural.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier actuación que pueda afectar a los humedales incluidos en el Inventario Regional deberá ser informada previamente por la Dirección General de Medio Natural.

10.No obstante lo anterior, la sectorización y programación de los Suelos Urbanizables no Sectorizados deberá acomodarse a los recursos hídricos disponibles, en cumplimiento de lo dispuesto por el Informe de Confederación Hidrográfica del Segura de fecha 15 de Junio de 2006, no pudiendo desarrollarse las citadas áreas en tanto no se garantice la disponibilidad de recursos hídricos suficientes para su abastecimiento.

En este sentido, los desarrollos urbanísticos de los Suelos Urbanizables no sectorizados, tanto en el entorno de Cieza como en el entorno de Ascoy, deberán conjugar su programación temporal con los caudales que la Mancomunidad del Taibilla asegure para el municipio.

11.Los instrumentos urbanísticos que desarrollen estos ámbitos deberán someterse a informe de la confederación Hidrográfica, debiendo acomodarse sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, y a las que exija la protección del régimen de corrientes, así como a las que exijan las zonas de inundación peligrosa y las zonas de protección de las infraestructuras hidráulicas. Se remite en este sentido a lo dispuesto en el apartado “F” del artículo 3.1.19 sobre la propuesta de delimitación del dominio público hidráulico del tramo de cauce afectado, la documentación necesaria para poder informar sobre actuaciones urbanísticas que afectan a las zonas de influencia de los cauces públicos, las prohibiciones en las márgenes de los cauces y las actuaciones sobre los cauces privados.

12.Asimismo, los Planes Parciales que desarrollen las áreas de suelo urbanizable no sectorizado, deberán realizar el tendido de sus cables de media y alta tensión siempre con carácter subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado. Dichos tendidos eléctricos, deberán además realizarse al voltaje que autorice el Centro Directivo competente en la materia y satisfaciendo las condiciones de la Compañía suministradora.

Artículo 3.2.17. Parámetros del Suelo urbanizable no sectorizado

Los parámetros para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado tales como condiciones de uso, aprovechamiento de referencia, así como los sistemas generales adscritos (grafiados en los planos) se incluyen en el tomo “Memoria Fichas. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero” del presente Plan General.

SECCIÓN QUINTA. SUELO URBANIZABLE no sectorizado ESPECIAL (SUNS-E)

Artículo 3.2.18. Definición

1. Constituyen el suelo urbanizable no sectorizado especial aquellos terrenos específicos con peculiares características de asentamientos existentes, con urbanización parcial o carentes de ella, o antiguos núcleos de población.

2. La delimitación del suelo urbanizable no sectorizado especial aparece en el conjunto de planos n.º 1 y n.º 2, y se les identifica con las siglas SUNS-E.

Artículo 3.2.19. Alcance de la clasificación

El alcance de la clasificación del suelo urbanizable no sectorizado especial tiene por objeto establecer los parámetros mínimos exigibles para la regulación de estos suelos que ya han sufrido algún tipo de transformación.

Artículo 3.2.20. Derechos y obligaciones de los propietarios

Los propietarios de esta clase de suelo tendrán el derecho que les confiere el TRLSRM01/05 en su artículo 94, por considerar dichos terrenos el Plan General como fuera de ordenación hasta que se regularice su situación mediante el procedimiento establecido en la presente Sección.

Los deberes de los propietarios de estos suelos son los que les otorga el artículo 117 del TRLSRM01/05: elaboración de uno o varios Planes Especiales de Adecuación Urbanística (PEAU).

Las determinaciones mínimas de dicho Plan Especial serán:

a) Completar la red de infraestructuras de servicios y comunicaciones optimizando las redes existentes. La conexión de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado especial con las carreteras estatales y regionales, deberá realizarse bajo los criterios técnicos establecidos en la “Orden FOM 16/12/1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios” (BOE n.º 21, de 24 de Enero de 1998), y sus posteriores modificaciones (Orden FOM/392/2006 y Orden FOM/1740/2006).

b) Previsión de los equipamientos y espacios libres públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y a la edificabilidad establecida en el propio Plan Especial. La superficie mínima destinada para estas reservas será de 25 m² de suelo por cada 100 m² de superficie construida, determinando el Plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades.

c) Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y de la edificación, tipologías y aprovechamientos

edificatorios, sin que pueda sobrepasarse el aprovechamiento de referencia señalado en el TRLSRM01/05 para la categoría residencial de mínima densidad: hasta 0,25 m²/m² inclusive.

d) Establecimiento de medidas encaminadas a la conservación y mejora del medio ambiente, así como la regulación del aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y conservación de elementos vegetales huertos y arbolado para impedir su desaparición o destrucción.

e) Establecimiento del sistema de gestión, de acuerdo con sus características peculiares.

Artículo 3.2.21. Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado especial

1. Además de lo establecido en los artículos 78 y 117 del TRLSRM01/05, esta clase de suelo deberá cumplir las siguientes determinaciones para su desarrollo:

a) Los ámbitos para el desarrollo del SUNS-E son los establecidos en los planos n.º1 y 2 del presente Plan General.

b) Se establece para estos ámbitos como uso incompatible el industrial.

c) Para cada uno de los ámbitos señalados se deberá redactar un Plan Especial de Adecuación Urbanística (PEAU) y que deberá cumplir los siguientes requisitos, además de los establecidos en el TRLSRM01/05:

1. La iniciativa para su redacción corresponde a los particulares, si bien el Ayuntamiento, a instancia de particular incluido en el ámbito, o de oficio, podrá instar a su redacción en plazo o redactarlo de oficio si se incumpliera el plazo concedido.

2. El ámbito se ceñirá al abarcado por la delimitación del presente Plan General, pudiéndose variar hasta un diez por ciento (10%) para incluir parcelas ya edificadas o terrenos necesarios para resolver las infraestructuras necesarias exigidas.

3. Los propietarios incluidos en el PEAU deberán constituirse en Entidad Urbanística Colaboradora, con personalidad jurídica propia, al efecto de colaborar con la administración, y deberán integrarla al menos el noventa por ciento (90%) de los propietarios incluidos. El PEAU deberá incluir entre sus documentos la escritura de constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora.

4. Los particulares tienen la obligación de presentar el PEAU en el plazo máximo de cuatro (4) años desde la entrada en vigor del presente Plan General.

5. El PEAU deberá incluir entre sus documentos una memoria descriptiva de las soluciones técnicas previstas para las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, sistema de evacuación y depuración, sistema de suministro de energía eléctrica, sistema de alumbrado y sistema de evacuación de residuos sólidos urbanos, adjuntando carta o certificado de las respectivas compañías u organismos de cara a su viabilidad.

Si alguna de las infraestructuras mencionadas conectara con las redes municipales, se deberá adjuntar certificación técnica de los Servicios Municipales en cuanto a su viabilidad y posibles sobrecostes añadidos para el Ayuntamiento de la misma.

6. Se deberá adjuntar documento público de compromiso de las cesiones establecidas en el TRLSRM01/05 para el suelo urbanizable no sectorizado especial, firmado por la Entidad Urbanística Colaboradora.

7. Deberá incluirse una evaluación de la capacidad económica de la Entidad Urbanística Colaboradora, así como previsión de plazos de actuación.

Artículo 3.2.22. Parámetros del suelo urbanizable no sectorizado especial

Los parámetros para el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado especial tales como condiciones de uso, aprovechamiento de referencia, superficie del ámbito, se incluyen en el tomo “Memoria. Fichas. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero” del presente Plan General.

SECCIÓN SEXTA. SUELO URBANIZABLE, CON CONVENIOS.

Artículo 3.2.23. Definición

Constituyen este suelo urbanizable, aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado o áreas de suelo urbanizable no sectorizado para los que, al amparo del artículo 158 del TRLSRM01/05, se han suscrito convenios urbanísticos entre el Ayuntamiento y los particulares para su desarrollo.

Su delimitación queda reflejada en el conjunto de planos n.º 1 y n.º 2 y se identifican con las siglas SUS y SUNS. Según el caso, seguidas de una letra identificativa.

Artículo 3.2.24. Condiciones generales de desarrollo

El desarrollo de estos suelos deberá realizarse según las determinaciones establecidas en las presentes Normas en función de su categoría.

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado deberán cumplir lo estipulado en la Sección Tercera del presente capítulo, artículos 3.2.6. a 3.2.10.

Las áreas de suelo urbanizable no sectorizado deberán cumplir lo estipulado en la Sección Cuarta del presente capítulo, artículos 3.2.14. a 3.2.16.

Artículo 3.2.25. Condiciones particulares

Además de las condiciones generales del artículo anterior, deberán cumplir las estipulaciones de sus respectivos convenios.

Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, derivados de su aprovechamiento, por aplicación de las determinaciones del artículo 98 del TRLSRM01/05, deberán satisfacerse en el interior de cada sector. En el caso del sistema general de espacios libres, deberá ser como mínimo de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial. La superficie mínima de sistema general de equipamiento comunitario se obtendrá aplicando un módulo de 10m²/100m² edificabilidad residencial

Según consta en el apartado 1.g) del anexo de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) favorable de fecha 22 de diciembre de 2006: “Se deberán aplicar normas especiales de protección para las especies incluidas en los anexos del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flota Silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, así como para las incluidas en el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida, aprobado por el Decreto 50/2003, y respecto a la fauna Silvestre, también las recogidas en la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

Asimismo, en el desarrollo de sectores urbanizables con presencia de hábitats de interés comunitario, así como en Suelos No Urbanizables de Protección Agrícola serán de especial aplicación las mencionadas normas de protección.

Para los terrenos con valores naturales no incluidos en espacios protegidos o montes de utilidad pública (humedales, terrenos forestales, hábitats prioritarios, poblaciones reconocibles de especies protegidas, arboledas, lugares de interés geológico…) que excepcionalmente se encuentren en Suelo Urbano o Urbanizable se garantizará su conservación dentro de espacios libres o zonas verdes, propiciando además que puedan desempeñar la función de “corredor ecológico”. Dentro de esta clasificación también se incluyen las ramblas, arroyos y ríos por su importante papel de conexión entre Espacios Naturales Protegidos y Montes Públicos.”, además del corredor ecológico n.º2 a su paso por el término municipal, grafiado según el documento de síntesis 2005-2007 relativo a la identificación y diagnóstico de la Red de Corredores Ecológicos de la Región de Murcia facilitado por la Dirección General de Medio Natural.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier actuación que pueda afectar a los humedales incluidos en el Inventario Regional deberá ser informada previamente por la Dirección General de Medio Natural.

En el desarrollo de los sectores urbanizables colindantes con espacios protegidos o lugares de Red Natura 2000 (LIC y ZEPA), así como con los Montes Públicos se establecerán bandas de amortiguación suficientes para evitar impactos indirectos sobre estas zonas.

Con el fin de concretar la anchura de estas bandas, los usos y medidas protectoras y/o correctoras necesarias, en su caso, para evitar efectos indirectos sobres los espacios protegidos, los lugares que integran la Red Natura 2000 y los Montes Públicos, los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo colindantes con suelo de protección específica, por valores ambiéntales, serán informados previamente por la Dirección General de Medio Natural, o bien, se establecerán en los trámites de Evaluación de Repercusiones, o en trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, o bien, en otros trámites ambientales que le sean de aplicación por la normativa vigente.

En relación con los lugares que formarán parte de la Red Natura 2000 se prestará especial atención al cumplimiento del artículo 6.3. de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

“Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4, las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública”.

Deberán garantizar además de forma autónoma y autosuficiente tanto la superficie de suelo como la realización de las infraestructuras urbanísticas de abastecimiento, saneamiento, red eléctrica y red de telecomunicaciones. A tal fin, junto con el plan parcial, deberán presentar todos los informes, de los Organismos competentes y Compañías suministradoras, que avalen la disposición de dichas infraestructuras:

- Informe previo de la Confederación Hidrográfica del Segura, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, para el abastecimiento (concesiones sobre pozos existentes u otros sistemas) y permiso de vertidos para el saneamiento y depuración, en virtud de lo dispuesto en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas (Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica La Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional)

- Certificado de Iberdrola para el suministro de energía eléctrica.

- Certificado de Telefónica u otra compañía, competente en materia de telecomunicaciones y con implantación el municipio.

El Plan General establece, no obstante, una alternativa de redes de infraestructuras, para su conexión con los servicios municipales, que deberán evaluarse su idoneidad en el momento de presentar los correspondientes planes parciales.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes Parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable sectorizado ocio-turismo, deberán realizar el tendido de sus cables de media y alta tensión siempre con carácter subterráneo, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado. D¡chos tendidos eléctricos, deberán además realizarse al voltaje que autorice el Centro Directivo competente en la materia y satisfaciendo las condiciones de la Compañía suministradora.

En cualquier caso, todos los ámbitos deberán conjugar su programación temporal a los planes de abastecimiento aprobados por la Comisión Mixta de Vigilancia y Control de acuerdo con las estipulaciones del CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL ENTE PUBLICO DEL AGUA DE LA REGIÓN DE MURCIA Y EL AYUNTAMIENTO DE CIEZA, SOBRE EL SUMINISTRO EN ALTA DE AGUA POTABLE PARA ATENDER SU DEMANDA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL“. Sin perjuicio de lo anterior, deberá respetarse lo dispuesto por el Informe de Confederación Hidrográfica del Segura de fecha 15 de Junio de 2006.

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado ocioturismo, deberán acompasar su desarrollo con la programación anualizada que se acompaña en el epígrafe diez (10) de la Memoria de Plan General; dicha programación tendrá carácter vinculante y podrá ser revisada en función de las revisiones quinquenales del “Convenio de Colaboración entre el Ente Público del Agua de la Región de Murcia y el Ayuntamiento de Cieza, sobre el suministro en alta de agua potable para atender su demanda en el término municipal”, sin que la misma suponga modificación de Plan General. Para períodos posteriores a 2010, se realizarán planes de abastecimiento, aprobados por la Comisión Mixta de Vigilancia y Control del citado Convenio por un período no inferior a cinco (5) años y con la condición indispensable de que los decrementos de volumen a suministrar para períodos anuales consecutivos no sean superiores a cuatro por ciento (4%) anual.

Los instrumentos urbanísticos que desarrollen estos ámbitos deberán someterse asimismo, a informe de la confederación Hidrográfica, debiendo acomodarse sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, y a las que exija la protección del régimen de corrientes, así como a las que exijan las zonas de inundación peligrosa y las zonas de protección de las infraestructuras hidráulicas. Se remite en este sentido a lo dispuesto en el apartado “F” del artículo 3.1.19 sobre la propuesta de delimitación del dominio público hidráulico del tramo de cauce afectado, la documentación necesaria para poder informar sobre actuaciones urbanísticas que afectan a las zonas de influencia de los cauces públicos, las prohibiciones en las márgenes de los cauces y las actuaciones sobre los cauces privados.

Del mismo modo, en el caso de que los instrumentos urbanísticos que desarrollen estos ámbitos prevean la existencia de un uso extensivo deportivo de campo de golf, deberán con carácter obligatorio establecer una reserva de suelo y edificabilidad para el establecimiento de usos hoteleros, con el fin de propiciar el uso turístico.

Los montes consorciados englobados dentro de estos ámbitos de suelo urbanizable deberán rescindir su consorcio antes del desarrollo de los planes parciales incorporándose dichos suelos al sistema general de espacios libres. De no realizarse dicha rescisión, los montes deberán excluirse del sector, no computando a efectos de la superficie a ordenar. En todo caso éstos terrenos no generarán aprovechamiento urbanísticos.

En los planes parciales que desarrollen los sectores colindates con la carretera autonómica C-331 deberá tenerse en cuenta tanto el Proyecto de acondicionamiento y mejora de dicha carretera (realizado por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región Murcia), así como la futura construcción de la Autovía Murcia-Valencia. Estos sectores son los siguientes:

- SUS-A-I, Casa del Olmo
- SUS-A-II, Casa Grande I
- SUS-A-III, Casa Grande II
- SUS-B, El Mingrano
- SUS-C, Venta del Olivo
- SUS-D, El Quinto
- SUS-E, La Carrasquilla
- SUS-F, Benís
- SUNS-G, Norte de El Mingrano (cabe aclarar que este sector no proviene de convenio).

Los accesos deberán además cumplir lo estipulado en la “Orden 16/12/1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio, y la construcción de instalaciones de servicios”

A los sectores y ámbitos se les ha adscrito el sistema general viario que se considera imprescindible para su correcto funcionamiento y conexión con la estructura general y orgánica del municipio.

Los parámetros para el desarrollo del suelo urbanizable con convenios tales como condiciones de uso, aprovechamiento de referencia, superficie del ámbito, se incluyen en el tomo “Memoria. Fichas. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero” del presente Plan General.

Artículo 3.2.26. Parámetros para su desarrollo

Los parámetros para el desarrollo de estos ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, tales como, uso global y categoría, aprovechamiento de referencia y superficie de actuación, así como los sistemas generales adscritos (grafiados en planos) se incluyen en el tomo “Memoria. Fichas. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero” del presente Plan General.

CAPÍTULO 3.3. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.3.1. Definición

1. Constituyen el suelo urbano las áreas ya transformadas que el Plan General, en concordancia con el artículo 62 del TRLSRM01/05, clasifica como tal por:

a) Disponer de acceso rodado y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista por el Plan.

b) Estar consolidadas por la edificación en cuantía superior a las dos terceras partes de la superficie apta para la misma, según la ordenación establecida por el Plan.

2. También tendrán la consideración de suelo urbano los sectores que, en ejecución del planeamiento, sean urbanizados de acuerdo con el mismo.

3. Dentro del suelo urbano, el Plan General establece las siguientes categorías:

a) Suelo Urbano Consolidado, conformado por el denominado:

- Suelo urbano finalista o directo (normas zonales)

- Suelo con planeamiento incorporado (API)

b) Suelo urbano no consolidado, que lo integran las:

- Áreas de planeamiento específico (APE)

- Áreas de planeamiento remitido (APR)

Artículo 3.3.2. Delimitación y ámbito de aplicación

1. El área de aplicación de las presentes ordenanzas es la superficie de terrenos comprendida en los perímetros delimitados como suelo urbano en el conjunto de planos n.º 4 de este Plan General, así como aquellos que, en ejecución de lo establecido en el Plan General en cuanto a desarrollo de Planes y Proyectos, y habiendo estado clasificados como suelo urbanizable, lleguen a disponer de las necesarias infraestructuras y servicios de acuerdo con lo exigido en este Plan General para el suelo urbano.

2. La delimitación de suelo urbano se contiene en el Plano de Ordenación mediante la adscripción a dicha clase de suelo de los siguientes ámbitos:

a) Integran el Suelo Urbano finalista aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación y afectos a la diferentes Normas Zonales.

b) Integran las áreas de planeamiento incorporado aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código API.

c) Integran las áreas de planeamiento específico aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código APE.

d) Integran las áreas de planeamiento remitido aquellos terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, señalados con el código APR.

Artículo 3.3.3. Carácter de las normas

De acuerdo con lo establecido en el artículo 151 del TRLSRM01/05 y en el artículo 134.1 del TRLS/92 los particulares y técnicos promotores de edificaciones están obligados, al igual que la Administración, al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este Plan General, incurriendo en la responsabilidad que pueda derivarse de su incorrecta aplicación o desconocimiento.

Artículo 3.3.4. Alteración de las condiciones particulares

Mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, y situación de los usos, sin infringir perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes, con sujeción a los siguientes criterios, así como a lo establecido en el artículo 120 del TRLSRM01/05.

1. La alteración de las condiciones de ocupación y altura, podrá proponerse cuando en las condiciones generales o particulares de los usos, en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, se prevea dicha posibilidad en las condiciones establecidas al efecto.

2. El cambio de situación de los usos, no podrá implicar incremento de sus superficies respecto de las que se deduzcan de aplicar directamente las condiciones establecidas en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente para las situaciones previstas sobre rasante.

Artículo 3.3.5. Parcela mínima edificable

Es la definida en las condiciones particulares de cada zona (Sección Quinta del presente Capítulo 3.3), si bien en las zonas de uso residencial se permite la edificación en parcelas de superficie o dimensiones (ancho de fachada y fondo) inferiores a las establecidas en las normas particulares de cada zona, en aquellas parcelas existentes siempre que en ellas se pueda desarrollar el programa de la vivienda mínima establecida en el artículo 2.8.9., apartado 2 de las presentes Normas.

Artículo 3.3.6. Indivisibilidad de las parcelas

1. Serán indivisibles:

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

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

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

SECCIÓN SEGUNDA. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Artículo 3.3.7. Definición y ámbito

1. De acuerdo con lo establecido en el TRLSRM01/05 constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano consolidado por la urbanización o en vías de consolidación, cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos de ordenación n.º4.

Se refieren asimismo al conjunto de áreas incluidas en suelo no urbanizable, sobre las que existen planes especiales de protección, que agrupan zonas naturales o semiurbanizadas, de características homogéneas y con problemas comunes de protección del patrimonio.

2. En este tipo de áreas, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su

gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.

3. Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en el Plano de Ordenación con las siglas API, seguidas de una numeración.

4. Cada API cuenta con unas fichas individuales, que se incluye en el tomo “Memoria. Fichas. Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero” del presente Plan General, y que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan el artículo siguiente.

Artículo 3.3.8. Régimen urbanístico y desarrollo de las API

1. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Modificaciones que realiza el Plan General.

2. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

Particularmente las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

3. Cuando la casilla de Modificaciones que realiza el Plan General esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asume íntegramente.

4. En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plano de Ordenación, se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla Modificaciones que realiza el Plan General.

5. Las API quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales definidas en los capítulos 2.6, 2.7 y 2.8 de las presentes Normas urbanísticas. Se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado.

6. Las parcelas calificadas como dotacionales se regulan por el régimen definido por el Plano de Ordenación y el Capítulo 2.8 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, salvo que el API correspondiente regule condiciones específicas, en cuyo caso éstas serán las de aplicación.

7. El número de viviendas que, en su caso, figure en las condiciones particulares de los planeamientos que se incorporan, tiene carácter vinculante.

SECCIÓN TERCERA. ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

Artículo 3.3.9. Definición y ámbito

1. De acuerdo con lo establecido en el TRLSRM01/05 constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano que carece de urbanización consolidada, cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos de Ordenación n.º4. Cada Área de Planeamiento Específico está incluido en un Área Urbana Homogénea o la constituye de manera independiente de conformidad con lo regulado en los artículos 99 f) y g) y 170 del TRLSRM01/05.

2. En este tipo de áreas, el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada, que se diferencia del suelo urbano finalista por constituir unidades de gestión independientes. Estos ámbitos están sujetos a instrumentos de gestión para su transformación y consolidación, para los que el Plan General ha delimitado las pertinentes Unidades de Actuación.

3. Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas y delimitadas en el Plano de Ordenación con las siglas APE y en el Plano de Gestión con las siglas UA, seguidas de una numeración.

4. Cada APE/UA cuenta con unas fichas individuales que se incluye en el tomo “Memoria. Fichas. Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero” del presente Plan General, y, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en el artículo siguiente.

Artículo 3.3.10. Régimen urbanístico y desarrollo de las APE/UA

1. La cifra de superficie total del ámbito de actuación, que aparece en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

Si dicha variación de superficie supera en más o en menos un cinco por ciento (5%) la superficie indicada en la ficha, será necesario proceder a una nueva delimitación de la unidad de actuación según lo regulado en el artículo 170 del TRLSRM01/05. Sin embargo el aprovechamiento de referencia se considera fijo y vinculante.

2. La determinación de las superficies de usos dotacionales reflejadas en la ficha, tanto públicos como privados, se considera vinculante y predominante sobre las determinaciones gráficas, y no podrá reducirse como consecuencia de una posible disminución de la superficie del ámbito.

3. Cuando en la casilla de edificabilidad máxima propuesta aparezca una superficie, ésta se entenderá como el resultado de aplicar el Aprovechamiento de Referencia sobre la superficie total real del ámbito de actuación.

Si dicha casilla no expresa cantidad alguna, la edificabilidad será la resultante de la aplicación de las normas zonales con que deba desarrollarse la UA, salvo indicación contraria en la ficha correspondiente.

4. Cada APE se desarrollará mediante una única Unidad de Actuación que queda delimitada en el conjunto de planos n.º 5 de Gestión del suelo urbano, salvo indicación contraria en su ficha.

5. Las APE/UA quedan sometidas al cumplimiento de las Normas Generales definidas en el presente Plan General.

6. En la documentación propia de las unidades de actuación (ficha) están definidos su ámbito y el instrumento de gestión intermedio con el que debe completarse su desarrollo para transformarlas en suelo urbano consolidado por la urbanización, así como el sistema de actuación.

7. En las unidades de actuación no podrán concederse licencias hasta tanto no se haya terminado el correspondiente proceso de gestión previsto por el Plan General para cada una de ellas. El plazo de ejecución fijado es el plazo máximo previsto para el inicio de la tramitación del instrumento de gestión necesario.

8. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

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

b) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la Unidad de Actuación o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquélla. La cesión será del 5 por ciento en aquellos casos que el planeamiento lo justifique por ser necesario para la viabilidad de la actuación.

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

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

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

10.Las cargas y beneficios resultantes de la ordenación impuestas por el Plan General deberán ser justamente repartidos entre los propietarios incluidos en la unidad de actuación, mediante la redacción y tramitación del correspondiente Programa de Actuación.

SECCIÓN CUARTA. ÁMBITOS CON PLANEAMIENTO REMITIDO (apr)

Artículo 3.3.11. Definición y ámbito

1. De acuerdo con lo establecido en el TRLSRM01/05 constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano que carece de urbanización consolidada, cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos de Ordenación n.º 4. Cada Área de Planeamiento Remitido está incluida en un Área Urbana Homogénea, de conformidad con lo regulado en los artículos 99 f) y g) y 170 del TRLSRM01/05.

Asimismo se refieren estos ámbitos a aquellos espacios de especial protección que agrupan zonas naturales o urbanas, de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio en suelo clasificado como urbano o no urbanizable. Aparecen recogidos en el conjunto de planos de las series 1 y 4.

2. En este tipo de áreas, el Plan General (salvo excepciones) define una ordenación no vinculante del suelo, y remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo (Plan Especial) que particularice los objetivos que el Plan General le fija.

3. Las Áreas de Planeamiento Remitido aparecen identificadas en el Plano de Ordenación con las siglas APR y en el Plano de Gestión con las siglas PE, seguidas de una numeración.

4. Cada APR/PE cuenta con unas fichas individuales que se incluye en el tomo “Memoria. Fichas. Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero” del presente Plan General, y que establecen sus condiciones normativas concretas, según se especifica en el artículo siguiente.

Artículo 3.3.12. Régimen urbanístico y desarrollo de las APR/PE

1. La cifra de superficie total del ámbito de actuación, que aparece en la ficha correspondiente, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno. El aprovechamiento de Referencia se considera fijo y vinculante.

Si dicha variación supera en más o en menos un cinco por ciento (5%) la superficie indicada en la ficha, será necesaria la tramitación de una modificación del Plan General.

2. Las cifras que se especifican como superficies mínimas de cesión para usos dotacionales tienen carácter de mínimos absolutos y no pueden disminuirse, salvo indicación en contrario en la ficha. Por el contrario, cuando se indiquen superficies para dotaciones privadas, constituirán cifras de referencia.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de ámbitos por los que transcurra alguna de las ramblas existentes en el término municipal, deberán garantizar la no afección a éstas. Además, se establecerán bandas de protección suficientes entorno a las ramblas al objeto de mantener sus funcionales ambientales. En este sentido, se tratará en la medida de lo posible de localizar los sistemas locales de zona verde en colindancia con las ramblas y cauces cuando estos existan, con una sección aproximada de 30 metros.

4. La casilla edificabilidad máxima propuesta, expresa la máxima edificabilidad permitida referida al uso característico.

5. Las indicaciones de la iniciativa del planeamiento y plazo de ejecución del planeamiento, tienen carácter de asignaciones preferentes.

6. El planeamiento que desarrolle estos ámbitos deberá establecer una o varias Unidades de Actuación para su gestión y ejecución posterior.

7. Las APR/PE quedan sometidas al cumplimiento de las Normas Generales definidas en el presente Plan General.

8. Los propietarios afectados por estos ámbitos deberán asumir los mismos deberes reseñados para las APE/UA, en el apartado 8 del artículo 3.3.10.

9. Los instrumentos urbanísticos que desarrollen estos ámbitos deberán someterse asimismo, a informe de la confederación Hidrográfica, debiendo acomodarse sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, y a las que exija la protección del régimen de corrientes, así como a las que exijan las zonas de inundación peligrosa y las zonas de protección de las infraestructuras hidráulicas. Se remite en este sentido a lo dispuesto en el apartado “F” del artículo 3.1.19 de la normativa urbanística sobre la propuesta de delimitación del dominio público hidráulico del tramo de cauce afectado, la documentación necesaria para poder informar sobre actuaciones urbanísticas que afectan a las zonas de influencia de los cauces públicos, las prohibiciones en las márgenes de los cauces y las actuaciones sobre los cauces privados.

SECCIÓN QUINTA. NORMAS ZONALES

Artículo 3.3.13. Definición y ámbito

1. De acuerdo con lo establecido en el TRLSRM01/05 constituyen un conjunto de áreas, incluidas en la clase de suelo urbano consolidado por la urbanización, cuyos ámbitos se recogen en el conjunto de planos n.º 4 de Ordenación.

2. En estas zonas, el Plan General establece las condiciones particulares para cada una de ellas.

Artículo 3.3.14. Aplicación y desarrollo

1. En estas zonas, mediante la oportuna solicitud de la licencia de edificación, acompañada de los Proyectos Técnicos exigibles, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.

2. Los propietarios de estos terrenos deberán completar a su costa, tal y como establece el artículo 68 del TRLSRM01/05, la urbanización necesaria para que las mismas alcancen, si aun no la tuvieran, la condición de solar establecida en el artículo 64 del TRLSRM01/05.

3. El plazo máximo para la edificación del suelo urbano consolidado será de cuatro años desde que éste haya adquirido la condición de solar.

4. A estas zonas les son de aplicación las Normas Generales del presente Plan General.

5. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

6. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

Artículo 3.3.15. Cesión de viales

1. En virtud el artículo 167 del TRLSRM01/05, cuando sea preciso regularizar la alineación de una parcela conforme al planeamiento, se podrá establecer de forma directa la cesión gratuita de los terrenos calificados como viales públicos y, además, el compromiso de su urbanización como requisito previo a la obtención de licencia para edificar.

2. Cuando la cesión de terrenos suponga más de un 20 por ciento de la parcela o quede ésta como inedificable, el propietario tendrá derecho a la delimitación de una Unidad de Actuación para la justa compensación de cargas o a su indemnización a cargo de la administración actuante.

Artículo 3.3.16. Normalización de fincas

1. La normalización de fincas tiene por objeto adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

2. La normalización se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, siempre que no incida en el valor de las mismas en proporción superior al 15 por ciento ni a las construcciones existentes no declaradas fuera de ordenación. Si se apreciase una diferencia superior al 15 por ciento del valor de las fincas resultantes, se acudirá a la delimitación de una Unidad de Actuación. Las variaciones en el valor de las fincas, en su caso, se compensarán económicamente.

3. La normalización se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los afectados, previa notificación a todos ellos, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días, y el acuerdo municipal tendrá acceso al Registro de la Propiedad, conforme a la legislación registral.

Artículo 3.3.17. Actuaciones conjuntas

1. En aquellas parcelas en las que no sea posible desarrollar el programa de vivienda mínima establecida en el artículo 2.8.9. apartado 2 de las presentes Normas, y en aquellos solares inedificables según lo establecido en el artículo 2.6.7. de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá ordenar una actuación conjunta.

2. Se define como actuación conjunta la constituida por aquellas parcelas que deben agruparse para poder edificar, presentando un proyecto conjunto para la solicitud de licencia y condicionando la concesión de ésta a la edificación simultánea.

Artículo 3.3.18. Condiciones particulares de cada norma zonal

El Plan General establece para las distintas zonas del suelo urbano de ordenación directa, las siguientes normas zonales:

- Norma Zonal 1. Casco antiguo
- Norma Zonal 2. Edificación en manzana cerrada
- Norma Zonal 3. Edificación en bloques abiertos
- Norma Zonal 4. Edificación unifamiliar
- Norma Zonal 5. Industria
- Norma Zonal 6. Actividades terciarias

que a continuación se detallan.

NORMA ZONAL 1. CASCO ANTIGUO

En tanto no se redacte el "Plan Especial del Casco Antiguo" será de aplicación la siguiente Norma Zonal.

Ámbito Territorial y Clasificación

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 1 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Tipología Edificatoria

Responde a la tipología de edificación unifamiliar tradicional con patio trasero, aunque también coexiste con edificación colectiva, adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas.

Obras Permitidas

Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

Determinaciones de Uso

Uso característico:

- Residencial:

* Clase a) Vivienda.

Usos compatibles:

- Residencial:

* Clase b) Residencia comunitaria, en edificio exclusivo.

- Terciario:

* Clase a) Hospedaje, en situación 1.ª, categoría 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª

* Clase b) Comercial, en situación 3.ª en planta baja, categoría1.ª

* Clase c) Oficinas, en situación 3.ª en planta baja y primera, categorías 1.ª y 2.ª y en situación 3.ª, categoría 3.ª

* Clase d) Recreativo, en situación 1.ª y 3.ª en planta baja, en todas las categorías.

- Industrial:

* Clase a) Industria en general, en situación 2.ª, categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª

* Clase b) Almacenaje, en situación 2.ª

* Clase c) Servicios empresariales, en situación 2.ª

- Dotacional:

* Clase a) Equipamiento, en situación 1.ª y 3.ª en semisótano, planta baja y primera, en todas sus categorías, excepto categoría sexta.

* Clase b) Servicios Urbanos, en situación 3.ª en semisótano, planta baja y primera, categorías 2.ª y 4.ª

* Clase c) Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías.

* Clase d) Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.

* Clase e) Infraestructuras, en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles.

Determinaciones de Volumen

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- Es la establecida, en número de plantas sobre rasante (incluyendo la planta baja), en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

- Es de aplicación a las parcelas o porciones de parcelas comprendidas desde la alineación oficial hasta el fondo máximo edificable y sus linderos laterales.

- La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

II plantas	7,5 metros
III plantas	10,5 metros
IV plantas	13,5 metros
V plantas	16,5 metros
VI plantas	19,5 metros
VII plantas	22,5 metros
VIII plantas	25,5 metros

- Sobre la última planta permitida, se permite la construcción de planta bajo cubierta o ático retranqueado, incluida en el cómputo de la edificabilidad, y según lo regulado en las presentes Normas. Excepcionalmente podrá admitirse la reducción del retranqueo establecido, previa solicitud de la correspondiente licencia municipal.

- Sobre la última planta permitida, también se admitirán construcciones auxiliares que alberguen dotaciones al servicio de la edificación según lo regulado en las presentes Normas, pero quedando estas construcciones englobadas en la formación de cubierta, o el ático.

Fondo edificable:

El fondo máximo edificable de cada parcela será el resultante de aplicar a cada parcela las condiciones de formación de patio regulado en esta Norma Zonal. En todo caso el fondo máximo no podrá ser superior a diecisiete (17) metros.

Patios:

- Se dejará desde el lindero testero o de fondo de la parcela un espacio libre de edificación y cuya dimensión ocupe todo el ancho de la parcela por un fondo de dos tercios de la altura (2H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros. Siendo (H) la altura de cornisa de la edificación en el patio.

- En parcelas con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio cuyo fondo sea igual a la mayor de las alturas (H) de los edificios que recaigan al mismo, con un mínimo de seis (6) metros, por el ancho medio de la parcela, o superficie equivalente.

- Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.

- Se prohíben los patios ingleses en fachada sobre alineación oficial.

Condiciones de parcela:

- Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima de sesenta (60) metros cuadrados.

b) Longitud mínima de lindero frontal de seis (6) metros, y tal que la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de seis (6) metros de diámetro mínimo.

Ocupación:

Sobre rasante:

La ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación y el fondo edificable y los linderos laterales.

Bajo rasante:

La ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela.

Edificabilidad:

- Es el resultado de aplicar a la parcela edificable las determinaciones de ocupación y altura de la edificación, y se obtiene multiplicando la altura máxima permitida en número de plantas por la ocupación sobre rasante descrita anteriormente, en la que estará incluida el aprovechamiento bajo cubierta permitido en su caso.

- En parcelas de esquina con alturas diferentes para cada calle, se considerará la mayor altura de ambas en un fondo edificable de diecisiete (17) metros.

- Si como consecuencia de las condiciones anteriormente descritas quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

Posición de la edificación:

Posición respecto de la alineación oficial

La edificación se situará sobre la alineación oficial. No se permiten retranqueos.

Posición respecto a las parcelas colindantes

- No se permiten retranqueos a linderos laterales, salvo los derivados de servidumbres que se atendrán a lo establecido en el Código Civil.

- La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas.

Soportales:

Prohibidos.

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

- En todas las nuevas manzanas así como en todas aquellas obras de sustitución o renovación de la edificación existente, aun cuando no viniese reflejado en el Plano de Ordenación será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente mínimo de tres (3) metros.

Condiciones estéticas

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, deberán adecuarse a los de la calle en la que se sitúen. Queda prohibido el uso del ladrillo visto.

- Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto.

- La coronación de los edificios será a base de vertientes de tejado. Los faldones serán inclinados arrancando del borde del alero y como máximo cincuenta (50) centímetros por encima de éste con una pendiente comprendida entre el treinta por ciento (30%) y el cuarenta por ciento (40%), acabados con tejas curvas de análogas características a las dominantes en la zona.

- Sobre el faldón de la cubierta sólo podrán sobresalir los elementos auxiliares necesarios (antenas, chimeneas, etc.) de las dotaciones al servicio de la edificación regulados en las presentes Normas.

- No se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos destinados a la captación de señales de radio o televisión, producción de frío y en general de aparatos que alteren su estética.

Disposición Transitoria:

- Estas condiciones podrán ser alteradas mediante la redacción del Plan Especial del Casco Antiguo previsto.

NORMA ZONAL 2. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Ámbito Territorial y Clasificación

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 2 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados:

a) Grado 1: Edificación con patio de manzana.

b) Grado 2: Edificación en manzana compacta.

Tipología Edificatoria

Responde a la tipología de edificación colectiva o unifamiliar tradicional, adosada entre medianeras, conformando manzanas cerradas.

Obras Permitidas

Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

Determinaciones de Uso

Uso característico:

En ambos grados.

- Residencial:

* Clase a) Vivienda

* Clase b) Residencia comunitaria.

Usos compatibles:

En ambos grados.

- Terciario:

* Clase a) Hospedaje, en situación 1.ª y 3.ª, categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª

* Clase b) Comercial, en situación 3.ª en planta baja, categorías 1.ª y 2.ª

* Clase c) Oficinas, en situación 3.ª en planta baja y primera, categorías 1.ª, 2.ª y en situación 3.ª, categoría 3.ª

* Clase d) Recreativo, en situación 1.ª y 3.ª en planta baja, en todas sus categorías.

- Industrial:

* Clase a) Industria en general, en situación 2.ª en semisótano y planta baja, categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª

* Clase b) Almacenaje, en situación 2.ª

* Clase c) Servicios empresariales, en situación 2.ª

- Dotacional:

* Clase a) Equipamiento, en situación 1.ª y 3.ª en semisótano, planta baja y primera, en todas sus categorías, excepto categoría sexta.

* Clase b) Servicios Urbanos, en situación 3.ª en semisótano, planta baja y primera, en categorías 2.ª y 4.ª

* Clase c) Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías.

* Clase d) Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.

* Clase e) Infraestructuras, en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles.

Determinaciones de Volumen

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- Es la establecida, en número de plantas sobre rasante (incluyendo la planta baja), en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

- La altura es de aplicación a cada parcela o porción de parcela la altura que tenga grafiada.

- La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

- Sobre la última planta permitida, se podrá construir una planta de ático o bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las presentes Normas.

Fondo edificable:

a) Para el grado 1 se establece un fondo edificable de diecisiete (17) metros, y se grafía dicho fondo en el Plano de Ordenación.

b) Para el grado 2 no se establece fondo máximo edificable.

Patios:

Patios de Manzana:

- Son los grafiados en el Plano de Ordenación que quedan definidos por la aplicación de los fondos edificables.

- En el grado 1, en las nuevas construcciones o cuando no venga reflejado en el Plano de Ordenación, será obligatorio la formación de patio de manzana con las dimensiones reguladas en las presentes Normas.

- En las edificaciones existentes y aquellas nuevas que completen manzanas se permitirá la edificación del patio en una altura. Los patios de manzana ya edificados no podrán destinarse al uso característico; los usos a los que se podrá destinar son los regulados como compatibles en la presente Norma Zonal.

- Cuando en una manzana incluida en el grado 1 por la aplicación de los fondos edificables en todos sus lados no sea posible la formación del patio de manzana (según lo regulado en las presentes Normas), se entenderá que dicha manzana queda regulada por las condiciones establecidas para el grado 2.

- Cuando en una manzana incluida en el grado 2 por la aplicación de los fondos edificables en todos sus lados sea posible la formación del patio de manzana (según lo regulado en las presentes Normas), será obligatorio su formación y se entenderá que dicha manzana queda regulada por las condiciones establecidas para el grado 1.

- Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.

- Se prohíben los patios ingleses en fachada..

Condiciones de parcela:

- Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

a) Grado 1: superficie mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

b) Grado 2: superficie mínima de cien metros (100) metros cuadrados.

c) En ambos grados: longitud mínima de lindero frontal de seis (6) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de seis (6) metros de diámetro mínimo.

Ocupación:

Sobre rasante:

a) En el grado 1, la ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable, (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto).

b) En el grado 2, la ocupación de la edificación abarca la totalidad de la parcela.

Bajo rasante:

En ambos grados la ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

Edificabilidad:

- Es el resultado de aplicar a la parcela edificable las determinaciones de ocupación y altura de la edificación, y se obtiene:

a) En el grado 1, multiplicando la altura máxima permitida en número de plantas por la ocupación sobre rasante descrita anteriormente, a la que se añadirán el patio en caso de ser edificable.

b) En el grado 2, multiplicando la altura máxima permitida en número de plantas por la superficie de parcela edificable,

- En el caso de parcelas con alineaciones a calles opuestas la edificabilidad será el resultado de aplicar esta operación en ambas calles. La superposición de fondos edificables se aplicará una sola vez sobre la superficie afectada y en caso de alturas diferentes se considerará la altura media para la superficie afectada. Estas mismas condiciones serán de aplicación a aquellas parcelas que por su dimensión se deduzca que le son de aplicación determinaciones de dos calles diferentes.

- En parcelas de esquina con alturas diferentes para cada calle, se considerará la mayor altura de ambas en un fondo edificable de diecisiete (17) metros.

- Si como consecuencia de las condiciones anteriormente descritas quedaran medianeras al descubierto, corresponderá al propietario que lleva a efecto la actuación, tratar dichas medianeras como fachadas.

Posición de la edificación:

Posición respecto de la alineación oficial

La edificación se situará sobre la alineación oficial, no se permiten retranqueos a alineación, salvo la formación de patios de fachada y soportales.

Posición respecto a las parcelas colindantes

- No se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atendrán a lo establecido en el Código Civil.

- La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar, en cada grado, el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas.

Soportales:

Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes Normas.

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

Condiciones estéticas

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

- Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto. A tal efecto, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán realizar un retranqueo lateral con respecto al inmueble catalogado en las plantas superiores a la cornisa, con las mismas condiciones reguladas para los áticos en las presentes Normas.

NORMA ZONAL 3. EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS

Ámbito Territorial y Clasificación

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 3 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados:

a) Grado 1: Edificación en nuevos desarrollos.

b) Grado 2: Volumetría específica.

Recoge todas aquellas ordenaciones con el proceso de desarrollo urbanístico agotado, que tipológicamente responden a edificación aislada en bloque abierto pero que sin embargo no reúnen todas o alguna de las condiciones de volumen que se regulan para el grado 1.

Tipología Edificatoria

Responde a la tipología de edificación colectiva aislada o en bloques abiertos.

Obras Permitidas

- Son admisibles en ambos grados todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

- Para el grado 2, a los efectos de obras de sustitución de edificios, la nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetará la superficie total edificada del mismo.

Determinaciones de Uso

Uso característico:

En ambos grados.

- Residencial:

* Clase A) Vivienda

* Clase B) Residencia comunitaria.

Usos compatibles:

En ambos grados.

- Terciario:

* Clase a) Hospedaje, en situación 1.ª y 3.ª, en categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª

* Clase b) Comercial, en situación 3.ª en planta baja, categorías 1.ª y 2.ª

* Clase c) Oficinas, en situación 3.ª en planta baja y primera, categorías 1.ª, 2.ª y en situación 3.ª, categoría 3.ª

* Clase d) Recreativo, en situación 1.ª y 3.ª en planta baja, en todas sus categorías.

- Industrial:

* Clase a) Industria en general, en situación 2.ª en semisótano y planta baja, categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª

* Clase b) Almacenaje, en situación 2.ª

* Clase c) Servicios empresariales, en situación 2.ª

- Dotacional:

* Clase a) Equipamiento, en situación 1.ª y 3.ª en semisótano, planta baja y primera, en todas sus categorías, excepto categoría sexta.

* Clase b) Servicios Urbanos, en situación 3.ª en semisótano, planta baja y primera, en categorías 2.ª y 4.ª

* Clase c) Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías.

* Clase d) Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.

* Clase e) Infraestructuras, en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles.

Determinaciones de Volumen

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- Es la establecida, en número de plantas sobre rasante, en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

a) Para el grado 1 la edificación no podrá rebasar las seis (6) plantas.

b) Para el grado 2 la altura es la existente, siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia. Cuando se proceda a la sustitución de la edificación existente, mediante el preceptivo Estudio de Detalle, la nueva edificación no podrá rebasar las seis (6) plantas.

- La altura máxima de cornisa se establece en función del número de plantas y su medición se realizará según las determinaciones de las presentes Normas.

- Sobre la última planta permitida, se podrá construir una planta de ático o bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad y según lo regulado en las presentes Normas.

Condiciones de parcela:

- En el grado 2 se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen para ambos grados las condiciones siguientes:

a) Superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados.

b) Longitud mínima de lindero frontal de doce (12) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de quince (15) metros de diámetro mínimo.

- Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Ocupación:

Sobre rasante:

a) En el grado 1, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela edificable.

b) En el grado 2, la ocupación de la edificación es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

- En los espacios libres de parcela se podrá instalar un pabellón de vigilancia o portería de doce (12) metros cuadrados de superficie máxima y tres (3) metros de altura máxima, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad. A estas construcciones no se les aplicarán las condiciones de posición de la edificación.

Bajo rasante:

- En ambos grados la ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

- En el grado 1 no serán edificables las zonas de retranqueo a la alineación oficial.

Edificabilidad:

Es el resultado de aplicar el coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre la parcela edificable que a continuación se indica:

a) En el grado 1: dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

b) En el grado 2: la edificabilidad es la existente siempre que haya sido materializada bajo la preceptiva licencia.

Posición de la edificación:

Cuando no venga impuesta en el plano de Ordenación la posición de la nueva edificación, ésta se separará las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación en función de su altura máxima (H).

Posición respecto de la alineación oficial

- El retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será el mayor de los siguientes:

a) Altura (H) del edificio, medida desde el plano más exterior de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle o espacio libre público.

b) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que hace frente la parcela.

Posición respecto a las parcelas colindantes

- La separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos correspondientes será igual a la mitad de su altura (H/2), con un mínimo de cinco (5) metros.

- La edificación podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones reguladas en el artículo 2.6.21.

Posición respecto de la edificación colindante:

- Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, deberán respetar entre sí y con las edificaciones de parcelas colindantes, una separación mínima entre sus planos de fachada de dimensión igual a la altura (H) del mayor de ellos, con un mínimo de seis (6) metros.

- Podrá reducirse esta distancia hasta la tercera parte de su altura (H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros, cuando los dos planos de fachada sean ciegos, los huecos correspondan a piezas no habitables o no exista solape entre las proyecciones de los edificios.

- Se podrá reducir la distancia entre edificios de la misma parcela, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando quede demostrado que se garantiza un correcto asoleo -dos (2) horas de sol en la fachada sur el 22 de diciembre- e iluminación.

Salientes y vuelos:

- Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior.

- Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

Espacio libre interior:

- Si por la configuración de los edificios se dispusiese una tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados serán inedificables sobre rasante y deberán respetar las dimensiones establecidas en el apartado de posición de la edificación.

- Si existiesen viviendas cuyas piezas habitables recayesen exclusivamente a este espacio libre interior, su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto, la embocadura de acceso será como mínimo de cinco (5) metros, y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

Cerramientos de parcela:

- Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a un (1) metro de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

Condiciones estéticas:

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

- Cuando una parcela sea colindante con un inmueble catalogado, al menos uno de los nuevos edificios a realizar deberá adosarse al mismo y procurará enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto.

- La edificación deberá distribuirse de forma que ningún edificio tenga una dimensión longitudinal en planta entre dos vértices de su perímetro superior a noventa (90) metros.

NORMA ZONAL 4. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Ámbito Territorial y Clasificación

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 4 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados:

a) Grado 1: Edificación aislada. Corresponde a zonas de manzanas parceladas interiormente, y construidas con edificación aislada.

b) Grado 2: Edificación agrupada o en hilera. Corresponde a manzanas parceladas interiormente, y construidas con edificación adosada por sus linderos, en actuaciones unitarias por manzanas completas. También podrá adosarse solo en uno de sus linderos laterales conformando proyecto unitario y ejecución simultánea.

c) Grado 3: Vivienda unifamiliar urbana. Corresponde a manzanas parceladas interiormente y construidas con edificación adosada, ya sea por sus linderos laterales o por los laterales y de fondo.

d) Grado 4: Poblado de Ascoy. Corresponde al poblado originario de Ascoy.

Tipología Edificatoria

Responde a la tipología de edificación unifamiliar.

Obras Permitidas

Son admisibles en todos los grados todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

Determinaciones de Uso

Uso característico:

En todos los grados.

- Residencial:

* Clase a) Vivienda.

Usos compatibles:

En los grados 2 y 3:

- Residencial:

* Clase b) Residencia comunitaria.

- Terciario:

* Clase a) Hospedaje, en situación 1.ª, en categoría 1.ª y 2.ª

En todos los grados:

- Terciario:

* Clase b) Comercial, en situación 3.ª en planta baja, categoría 1.ª

* Clase c) Oficinas, en situación 3.ª, categoría 3.ª

- Industrial:

* Clase c) Servicios empresariales, situación 1.ª y 2.ª

- Dotacional:

* Clase a) Equipamiento, en situación 1.ª, en todas sus categorías.

* Clase b) Servicios Urbanos, en situación 3.ª en semisótano, planta baja y primera, en categorías 2.ª y 4.ª

* Clase c) Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías.

* Clase d) Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.

* Clase e) Infraestructuras, en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles.

Determinaciones de Volumen

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- En los grados 1, 2 y 4 se establece un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y siete (7) metros de altura. Para el grado 3 se establece un máximo de tres (3) plantas sobre rasante y diez (10) metros de altura.

- La cota de origen y referencia para la medición de la altura de la edificación será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

- En los grados 1 y 2 sobre la última planta permitida, se podrá construir una planta de ático o bajo cubierta, incluida en el cómputo de la edificabilidad con una superficie máxima inferior al diez por ciento (10%) de la superficie edificada de la planta sobre la que se sitúe. Su altura de coronación no superará los novecientos cincuenta (950) centímetros.

Condiciones de parcela:

- Se respetará la parcela existente siempre que sea capaz de albergar el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

a) Grado 1: Superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados, con un frente mínimo de veinticinco (25) metros.

b) Grado 2: Superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con un frente mínimo de siete (7) metros para edificación en hilera y doce (12) metros para edificación pareada.

Se admite, mediante la redacción de Estudio de Detalle y sobre manzanas completas, la realización de ordenaciones de conjuntos de viviendas con espacio libre interior en régimen de proindiviso, con las siguientes condiciones:

1. La superficie de la parcela de actuación ha de ser de cinco mil (5.000) metros cuadrados como mínimo.

2. La densidad de la ordenación no podrá superar una (1) vivienda por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

3. La superficie de parcela adscrita a cada vivienda será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados como mínimo.

4. La superficie de parcela resultante de la suma de las porciones de parcelas aportadas deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad como proindiviso.

5. Dicha superficie del elemento común de la parcelación se destinará a espacio libre interior. Su forma permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros. Será inedificable sobre y bajo rasante. Podrá dedicarse a jardín, piscinas o

instalaciones deportivas. Sus dimensiones y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso, maniobra y la aproximación del vehículo de extinción de incendios a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.

6. La superficie de espacio libre privada de la parte de cada parcela donde se sitúa cada vivienda, deberá cumplir las condiciones impuestas a los patios.

7. El garaje aparcamiento podrá ser común para todas las viviendas.

8. Se centralizará la recogida de basuras en un único espacio, con situación inmediata a la vía pública.

9. En estas actuaciones sólo se admite como uso compatible el residencial en clase B.

c) Grado 3: Superficie mínima de setenta y cinco (75) metros cuadrados, con un frente mínimo de cinco (5) metros.

d) Grado 4: No se permiten. Se mantendrá la parcelación original existente, así como los patios y porches.

- Se exceptúan de las presentes condiciones las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructurales.

Ocupación:

- La ocupación por el conjunto de edificaciones, sobre y bajo rasante, en ningún caso podrá rebasar los siguientes límites:

a) Grado 1: Treinta por ciento (30%).

b) Grado 2: Sesenta por ciento (60%).

c) Grado 3: Setenta por ciento (70%).

d) Grado 4: Setenta y cinco por ciento (75%).

- Solo se permite edificar una planta bajo rasante.

- Los espacios libres deberán ajustarse a lo regulado en las presentes Normas.

Edificabilidad:

- La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo:

a) Grado 1: Tres metros y medio (3,5) cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

b) Grado 2: Siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

c) Grado 3: Uno con seis (1,6) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

d) Grado 4: Uno con dos (1,2) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

Posición de la edificación:

- Salvo que viniese impuesta en el plano de Ordenación la posición de las nuevas edificaciones, esta se separará las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación.

Posición respecto de la alineación oficial:

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial se ajustará a los siguientes valores:

a) Grado 1: Cinco (5) metros como mínimo.

b) Grado 2: Cinco (5) metros como mínimo. La zona de retranqueo podrá ocuparse con un cuerpo de edificación que podrá situarse en la alineación oficial y adosado a uno de sus linderos laterales, para lo que se requerirá acuerdo de los propietarios colindantes y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Su altura máxima será de una (1) planta y tres (3) metros. Su longitud en fachada no excederá de cinco (5) metros, ni será superior al cincuenta por ciento (50%) de la dimensión del frente total de la parcela. No podrá destinarse a estancia vividera, cocina o dormitorio. Podrá destinarse a usos compatibles.

c) Grado 3: La edificación podrá optar por materializarse sobre la alineación o efectuar un retranqueo de tres (3) metros. Ambas posibilidades deben ser realizadas mediante actuaciones unitarias, y abarcando todo el frente de la manzana. El espacio de retranqueo no podrá ocuparse sobre rasante con edificación de ningún tipo.

d) Grado 4: La existente.

Posición respecto a las parcelas colindantes:

La separación de la edificación con respecto a los linderos de las parcelas colindantes será:

a) Grado 1: Un mínimo de tres (3) metros a linderos laterales y lindero testero.

b) Grado 2: Un mínimo de tres (3) metros con respecto al lindero testero. En el caso de disponer edificación pareada, también deberá cumplirse el retranqueo de tres (3) metros con respecto al lindero opuesto al que se adosa la edificación. Los linderos comunes deberán quedar establecidos mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad.

c) Grados 3 y 4: No se establecen retranqueos, pudiéndose por tanto adosar la edificación a todos sus linderos.

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

Cerramientos de parcela:

Tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a un (1) metro de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

Condiciones estéticas:

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

- No se permite el remate de ordenaciones pareadas o en hilera con muros medianeros. Todos los paramentos de cerramiento deberán conformarse como fachadas.

- No se permiten ordenaciones de conjunto cuyo plano de fachada recayente sobre la alineación oficial sea superior a sesenta (60) metros lineales.

NORMA ZONAL 5. INDUSTRIA

Ámbito Territorial y Clasificación

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 5 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados:

a) Grado 1: Industria en Polígono. Corresponde a zonas de edificación en polígonos industriales o de almacenaje, de concepción y realización planificada. Tal es el caso del Polígono Industrial Sierra Ascoy.

- Se distinguen a su vez tres niveles:

* Nivel a: Industria Aislada. Responde a la tipología de industria aislada.

* Nivel b y c: Industria Concentrada. Responde a la tipología de industria adosada e industria nido.

b) Grado 2: Agrupaciones Industriales. Responde a zonas con presencia de tipologías industriales en todas sus variantes y cuya formación no responde a una planificación unitaria. Su regulación como norma zonal es solo a los efectos de permitir el mantenimiento de las edificaciones existentes así como las actividades que alberguen a la entrada en vigor del presente Plan General. Mediante la tramitación y ejecución del planeamiento de desarrollo previsto en cada caso deberán reordenar sus ámbitos, pasándose a regular por el grado 1 en cualquiera de sus niveles.

Tipología Edificatoria

Responde a la tipología industrial en edificación aislada y entre medianeras.

Obras Permitidas

- Son admisibles en el grado 1 todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

- En el grado 2 solo son admisibles las obras de mantenimiento.

Determinaciones de Uso

Uso característico:

En ambos grados.

- Industrial:

* En todas sus clases.

Usos compatibles:

En el grado 1, nivel a:

- Residencial:

* Clase a) Vivienda, como anexa y vinculada a la industria, para vivienda del vigilante. Una (1) vivienda por parcela, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.

- Terciario:

* Clase a) Hospedaje, en situación 1.ª, en categoría 1.ª y 2.ª

En el grado 1, ambos niveles:

- Terciario:

* Clase b) Comercial, en situación 1.ª y 2.ª, categorías 1.ª y 2.ª

* Clase c) Oficinas, en situación 2.ª, categorías 1.ª y 2.ª vinculadas a la actividad industrial del edificio.

* Clase d) Recreativo, en situación 2.ª, categorías 1.ª y 2.ª

- Dotacional:

* Clase a) Equipamiento, en situación 1.ª, en todas sus categorías.

* Clase b) Servicios Urbanos, en situación 1.ª, en todas sus categorías.

* Clase c) Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías.

* Clase d) Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.

* Clase e) Infraestructuras, en todas sus categorías.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles..

Determinaciones de Volumen

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

- En todos los grados se establece un máximo de dos (2) plantas sobre rasante y ocho (8) metros de altura, medidos en vertical y en cada punto medio de cada fachada. Excepcionalmente se podrá elevar hasta tres (3) plantas y una altura máxima de once (11) metros, cuando esta última planta se destine a oficinas vinculadas a la actividad industrial objeto de la licencia, o superior si se demuestra la necesidad de sobrepasar dicha altura por las particulares condiciones del uso a implantar.

- La cota de origen y referencia para la medición de la altura de la edificación será la del contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

- Por encima de la altura máxima se podrán edificar elementos singulares auxiliares y necesarios para la actividad industrial que requieran mayor altura, tales como chimeneas, torres, tolvas, grúas, etc.

Condiciones de parcela:

- Se respetará la parcela existente siempre que provenga de una actuación en desarrollo del planeamiento anterior o amparada en normativa sectorial de carácter supramunicipal.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

a) Grado 1, Nivel a: Superficie mínima de tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados, con un frente mínimo de cincuenta (50) metros.

b) Grado 1, Nivel b: Superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados y máxima de tres mil quinientos (3.500) metros cuadrados, con un frente mínimo de doce (12) metros.

c) Grado 1, Nivel c: Superficie mínima cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados, con un frente mínimo de doce (12) metros.

d) Grado 2: No se permiten nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, salvo las que resulten del desarrollo de los instrumentos de planeamiento previstos en el presente Plan General.

- Las condiciones de parcela no son de aplicación en las destinadas a dotaciones e infraestructuras.

Ocupación:

- La ocupación por el conjunto de edificaciones, sobre y bajo rasante, en ningún caso podrá rebasar los siguientes límites:

a) Grado 1, Nivel a: Cincuenta por ciento (50%).

b) Grado 1, Nivel b: La resultante de aplicar los retranqueos, con un máximo del setenta y cinco por ciento (75%).

c) Grado 1, Nivel c: Cien por cien (100%).

d) Grado 2: Se considera como máxima la ocupación existente en cada parcela a la entrada en vigor del presente Plan General. No se permiten nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, salvo las que resulten del desarrollo de los instrumentos de planeamiento previstos en el presente Plan General.

- Solo se permite edificar una planta bajo rasante.

Edificabilidad:

La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo:

a) Grado 1, Nivel a: Seis metros (6) cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados.

b) Grado 1, Nivel b: Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

c) Grado 1, Nivel c: Uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

c) Grado 2: Se considera agotada la edificabilidad en tanto no se proceda a reordenar los ámbitos, mediante la tramitación de los instrumentos de planeamiento previstos.

Posición de la edificación:

Cuando no venga impuesta en el plano de Ordenación la posición de las nuevas edificaciones se separará las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación.

Posición respecto de la alineación oficial

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial se ajustará en todos los grados a ocho (8) metros, salvo en el Grado 1 Nivel c.

Posición respecto a las parcelas colindantes

- En todos los grados, la separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos laterales y de fondo será como mínimo de tres (3) metros, salvo en el Grado 1 Nivel c.

- En el Grado 1 Nivel a, cuando el fondo máximo de la edificación supere los ochenta (80) metros, deberá aumentarse este retranqueo hasta los cinco (5) metros al menos en uno de sus linderos laterales y el lindero de fondo para permitir el acceso y maniobra del servicio de extinción de incendios.

- En el Grado 1 Nivel b, la edificación deberá adosarse a los linderos laterales de parcela en las condiciones reguladas en el artículo 2.6.21. Mediante Estudio de Detalle, y abarcando manzanas completas, se podrán disponer conjuntos de edificaciones adosadas tanto lateralmente como por su fondo, no pudiendo rebasar la edificación de cada parcela los cuarenta (40) metros de fondo.

- En el Grado 1 Nivel c, no se establecen retranqueos.

- Estas condiciones anteriores son complementarias de las normas de seguridad que deba contemplar la edificación en materia de seguridad.

Posición respecto de la edificación colindante

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios deberán respetar entre sí y con las edificaciones de parcelas colindantes una separación mínima entre sus planos de fachada de seis (6) metros.

Salientes y vuelos:

- Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas, siempre que no invadan las zonas de retranqueos establecidas en el apartado anterior. No podrán superar en longitud el cincuenta por ciento (50%) del total de la fachada sobre la que se dispongan.

- Las cornisas y aleros podrán rebasar las dimensiones máximas establecidas, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición de la edificación.

Espacio libre de parcela:

- El espacio libre de retranqueo obligatorio a alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No se permite su uso como espacio de almacenaje. Excepcionalmente, si no fuese posible su localización en otro espacio de la parcela, se autorizará expresamente y previa solicitud en el Ayuntamiento, la implantación de depósitos de combustible destinados al uso de la industria, y deberán ser ocultados a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado.

- Asimismo se podrá instalar un pabellón de vigilancia o control de acceso, de doce (12) metros cuadrados de superficie máxima y tres (3) metros de altura máxima, no computando a efectos de ocupación ni edificabilidad, ni le será de aplicación las condiciones de posición de la edificación.

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de diez (10) metros. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

Cerramientos de parcela:

Los cerramientos de los frentes de parcela a alineación tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a un (1) metro de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales. Los cerramientos entre parcelas son libres en materiales y composición respetando la altura máxima indicada anteriormente.

Condiciones estéticas:

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

- Se deberán tratar todos los paramentos exteriores como fachadas.

Condiciones higiénicas:

Queda prohibida la construcción de viviendas interiores. La vivienda como uso complementario deberá cumplir las condiciones reguladas para dicho uso residencial en las presentes Normas.

NORMA ZONAL 6. ACTIVIDADES TERCIARIAS

Ámbito Territorial y Clasificación

Comprende y regula las áreas de suelo y edificación grafiadas con el código 6 en la Ordenación Zonal del Plano de Ordenación.

Se clasifica en los siguientes grados:

a) Grado 1: Actividades Empresariales. Corresponde a zonas de edificación cuyas actividades fundamentalmente giran entorno al uso terciario, contenidas en tipologías edificatorias habituales y que no requieren especiales localizaciones dentro de la trama urbana.

b) Grado 2: Grandes Superficies. Corresponde a aquellas actividades que debido a sus peculiaridades requieren una regulación diferenciada del resto de actividades terciarias, así como localizaciones específicas en la ordenación urbana.

Tipología Edificatoria

Responde a la tipología tanto de edificación en manzana cerrada o entre medianerías, como de edificación aislada.

Obras Permitidas

Son admisibles todas las obras reguladas en el artículo 2.3.14.

Determinaciones de Uso

Uso característico:

- Terciario:

* En todas sus clases.

- Industrial:

* Clase c) Servicios empresariales.

Usos compatibles:

En ambos grados:

- Residencial:

* Clase a) Vivienda, como anexa y vinculada al terciario, para vivienda del vigilante, con un máximo de cien (100) metros cuadrados construidos y computables a efectos de edificabilidad.

- Dotacional:

* Clase a) Equipamiento, en situación 1.ª, en todas sus categorías.

* Clase b) Servicios Urbanos, en situación 1.ª, en todas sus categorías.

* Clase c) Zonas verdes y espacios libres, en todas sus categorías.

* Clase d) Transportes y comunicaciones, en todas sus categorías.

* Clase e) Infraestructuras, en todas sus categorías.

En el grado 1:

- Residencial:

* Clase b) Residencia comunitaria, en situación 1.ª

- Industrial:

* Clase a) Industria en general, en semisótano y planta baja, categoría 2.ª

* Clase b) Almacenaje, en semisótano y planta baja.

Usos prohibidos:

- Todos los restantes no incluidos como característicos o compatibles..

- En el grado 1 se prohíbe el uso terciario, clase b) Comercial, categoría 3.ª

Determinaciones de Volumen

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las establecidas en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Altura de la edificación y número de plantas:

En el grado 1:

- Para ordenaciones en manzana cerrada, es la establecida en número de plantas sobre rasante en el Plano de Ordenación, o en su defecto las que resulten de la aplicación de los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General. Es de aplicación a las parcelas o porciones de parcelas comprendidas desde la alineación oficial hasta el fondo máximo edificable si lo hubiere y sus linderos laterales.

- Para ordenaciones con edificación aislada se aplicarán las condiciones de la norma zonal 3 grado 1.

En el grado 2:

- En ningún caso la edificación podrá ser superior a cuatro (4) plantas, ni sobrepasar una altura máxima de veinte (20) metros.

En ambos grados, sobre la última planta permitida, solo se admitirán construcciones auxiliares que alberguen dotaciones al servicio de la edificación según lo regulado en las presentes Normas, debiendo cumplir estas construcciones, en cuanto a su disposición, lo regulado para los áticos o quedando englobadas en la formación de cubierta.

Fondo edificable:

- No se establece fondo máximo edificable, para ninguno de los grados.

- En el grado 1 cuando la nueva edificación se englobe en ordenaciones de manzana ya existentes, respetarán el fondo edificable para ellas establecido.

Patios:

Patios de Manzana:

- Para ambos grados, en las nuevas construcciones será posible la formación de patio de manzana siempre que todos sus lados tengan una dimensión igual o superior a la máxima altura (H) de la edificación que presente fachada a dicho patio. Dicho patio de manzana será inedificable, tendrá la condición de espacio libre interior y cumplirá las determinaciones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas.

- En el grado 1, en las ordenaciones en que ya exista patio de manzana será obligatoria su formación en aquellas nuevas edificaciones que completen manzanas, y vendrá grafiado en el Plano de Ordenación. Se permitirá la edificación de dicho patio con una (1) planta de altura máxima. Los patios de manzana ya edificados no podrán destinarse al uso característico; los usos a los que se podrá destinar son los regulados como compatibles en la presente Norma Zonal.

- Se admite la formación de cualquier otra clase de patios según lo establecido en las presentes Normas.

- Se prohíben los patios ingleses en fachada.

Condiciones de parcela:

- Se respetará la parcela existente, siempre que cumpla el resto de las condiciones particulares de la presente norma zonal.

- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen las condiciones siguientes:

a) Grado 1: superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, longitud mínima de lindero frontal de diez (10) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diez (10) metros de diámetro mínimo.

b) Grado 2: superficie mínima de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, longitud mínima de lindero frontal de treinta (30) metros, y la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de treinta (30) metros de diámetro mínimo.

Ocupación:

Sobre rasante:

a) En el grado 1, para ordenaciones en manzana cerrada, la ocupación de la edificación viene definida por la porción de parcela delimitada entre la alineación, los linderos laterales y el fondo edificable cuando esté establecido, (sin perjuicio de la posibilidad de ocupación de la totalidad de la planta baja en las condiciones que se regulan a tal efecto). Para ordenaciones con edificación aislada se aplicarán las condiciones de la norma zonal 3 grado 1.

b) En el grado 2, la ocupación de la edificación no podrá rebasar el setenta y cinco por ciento (75%) de la parcela.

Bajo rasante:

a) En el grado 1, la ocupación podrá alcanzar la totalidad de la parcela edificable.

b) En el grado 2, la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela salvo los espacios de retranqueo mínimo obligatorios que se establecen.

Edificabilidad:

Es el resultado de aplicar a la parcela edificable las determinaciones de ocupación y altura de la edificación, y se obtiene:

a) En el grado 1:

- para ordenaciones en manzana cerrada, multiplicando la altura máxima permitida en número de plantas, cuando dicha altura venga reflejada en el Plano de Ordenación, por la ocupación sobre rasante descrita anteriormente, a la que se añadirá el patio en caso de ser edificable.

- para ordenaciones con edificación aislada se aplicarán las condiciones de la norma zonal 3 grado 1.

b) En el grado 2, es el resultado de aplicar a la parcela el coeficiente de edificabilidad máximo de dos con cinco (2,5) metros cuadrados por cada metro cuadrado.

Posición de la edificación:

Posición respecto de la alineación oficial

- En el grado 1, para ordenaciones en manzana cerrada, la edificación se situará sobre la alineación oficial. No obstante, en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente de manzana, se permiten retranqueos a alineación, formación de patios de fachada y soportales.

- En el grado 2 y en el grado 1 para ordenaciones en edificación aislada, el retranqueo mínimo del plano más exterior de fachada de la edificación será el mayor de los siguientes:

a) Altura (H) del edificio, medida desde el plano más exterior de fachada de la edificación situada en la alineación opuesta de la calle o espacio libre público.

b) Mitad de la altura (H/2) del edificio, medida respecto al eje de la calle o espacio libre público al que hace frente la parcela.

Posición respecto a las parcelas colindantes

- En el grado 1 para ordenaciones en manzana cerrada, no se permiten retranqueos a linderos laterales ni de fondo, salvo los derivados de servidumbres que se atendrán a lo establecido en el Código Civil. La posición de la edificación con respecto al lindero testero o de fondo será la resultante de aplicar el resto de las condiciones de ocupación y fondo edificable.

- En el grado 2 y en el grado 1 para ordenaciones en edificación aislada, la separación mínima del plano más exterior de fachada de la edificación, con respecto a los linderos correspondientes será igual a la mitad de su altura (H/2), con un mínimo de cinco (5) metros.

Posición respecto de la edificación colindante:

- En el grado 2 y en el grado 1 para ordenaciones en edificación aislada, cuando en una parcela se proyecten varios edificios deberán respetar entre sí y con las edificaciones de parcelas colindantes una separación mínima entre sus planos de fachada de dimensión igual a la mitad de la altura (H/2) del mayor de ellos, con un mínimo de seis (6) metros.

- Podrá reducirse esta distancia hasta la tercera parte de su altura (H/3) con un mínimo de cuatro (4) metros, cuando los dos planos de fachada sean ciegos, los huecos correspondan a piezas no habitables o no exista solape entre las proyecciones de los edificios.

Espacio libre interior:

- Si por la configuración de los edificios se dispusiese una tipología de edificación cerrada o semicerrada, los espacios libres delimitados serán inedificables sobre rasante y deberán respetar las dimensiones establecidas en el apartado de posición de la edificación.

- Su forma y condiciones de acceso serán tales que permitan el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. A tal efecto la embocadura de acceso será como mínimo de cinco (5) metros y se preverá un área perimetral pavimentada que permita la aproximación del vehículo de extinción a todas las fachadas que recaigan a dicho espacio libre interior.

Salientes y vuelos:

Se autorizan todos los regulados en las presentes Normas.

Soportales:

Se permite la realización de soportales en actuaciones unitarias y abarcando todo el frente completo de la manzana, según las determinaciones de las presentes Normas.

Chaflanes:

- Son los que figuran grafiados en el Plano de Ordenación.

- En todas las nuevas manzanas será obligatoria la formación de un chaflán en todos sus vértices, dispuesto perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones, con un frente de cinco (5) metros para el grado 1 y de diez (10) metros para el grado 2. Dicho chaflán podrá asimismo adoptar cualquier otra forma siempre que no supere la alineación del definido anteriormente.

Cerramientos de parcela:

En el grado 2 y en el grado 1 para ordenaciones en edificación aislada, tendrán una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Dispondrán un zócalo en su parte inferior no superior a un (1) metro de altura. El resto del cerramiento deberá ser a base de elementos diáfanos como verjas, celosías, que podrán completarse con elementos vegetales.

Condiciones estéticas:

- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

- Las nuevas edificaciones a realizar que sean colindantes con un inmueble catalogado, procurarán enrasar la altura de cornisa, evitando la aparición de medianeras al descubierto. A tal efecto, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, podrán realizar un retranqueo lateral con respecto al inmueble catalogado en las plantas superiores a la cornisa, con las mismas condiciones reguladas para los áticos en las presentes Normas.

CAPÍTULO 3.4. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.4.1. Los sistemas generales a efectos de su valoración y obtención

1. El Plan General Municipal de Ordenación, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales:

a) Sistemas generales vinculados en unidades de actuación integradas de suelo urbano.

b) Sistemas generales vinculados o adscritos al suelo urbanizable.

c) Sistemas generales en suelo no urbanizable

d) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de actuación o inversión.

2. La adscripción de los sistemas generales a las distintas clases de suelo se incluyen en los planos n.º 3 “Régimen y Gestión del suelo urbanizable”, E: 1/5.000; n.º 5 “Régimen y Gestión del Suelo Urbano”, E: 1/1.000.

3. Los sistemas generales no vinculados o adscritos a sectores o unidades de actuación, se obtendrán, según lo previsto en el artículo 126 del TRLOTAU, mediante expropiación u ocupación directa.

4. No obstante, los sistemas generales vinculados o adscritos a suelo urbano en Áreas de Planeamiento Incorporado, o a suelo urbanizable incorporado, se obtendrán de acuerdo con el procedimiento de gestión del planea-

miento anterior que se asume por el presente Plan de General Municipal de Ordenación.

Artículo 3.4.2 Ejecución de los sistemas generales

La ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos se llevará a cabo, bien, directamente mediante proyectos de urbanización, bien, mediante proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Artículo 3.4.3. Condiciones, plazos y prioridades

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con las condiciones, plazos y prioridades previstos en el Plan de Ordenación Municipal y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

En todo caso la expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución.

Artículo 3.4.4. Ejecución material

La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de Régimen Local y Urbanística.

b) La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma directa e indirecta, mediante concesión a un urbanizador.

c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General Municipal de Ordenación o en los convenios urbanísticos que a tal efecto puedan suscribirse.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LoS sistemas LOCALES

Artículo 3.4.5. Definición de sistemas locales.

1. Los sistemas locales son los terrenos dotacionales complementarios de los sistemas generales, que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.

2. Las condiciones particulares del uso dotacional aparecen reguladas en el Título II de las presentes Normas.

3. Los códigos de cada clase de sistema local, son los siguientes:

a) Zonas verdes (EL)

b) Equipamientos (QL)

c) Viario (VL)

d) Servicios Urbanos (SU)

e) Infraestructuras (I)

Artículo 3.4.6. Modos de obtención de los sistemas locales en suelo urbano

1. Los terrenos destinados a sistemas locales que son en la actualidad de dominio público figuran en el plano n.º 4 de “Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano. Red viaria y alineaciones”, E: 1/1.000; como suelo obtenido.

2. Los terrenos destinados a sistemas locales, pendientes de obtención, incluidos en unidades de actuación, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas.

3. Los terrenos destinados a sistemas locales pendientes de obtención, no incluidas en unidades de actuación, se obtendrán por ocupación directa o mediante expropiación. Aparecen grafiados en el plano n.º 5 de “Gestión del suelo urbano”, E: 1/1.000.

4. Los terrenos destinados a sistemas locales, pendientes de obtención, incluidos en Áreas de Planeamiento Incorporado, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determina.

Artículo 3.4.7. Modos de obtención de los sistemas locales en suelo urbanizable

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en las unidades de actuación que se delimiten en cada uno de los Planes Parciales, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas, la cesión en favor del Ayuntamiento.

TÍTULO IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Única.

Se establece un régimen transitorio de tres meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva del PGMO en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, según el cuál los Estudios de Detalle aprobados en desarrollo del Plan General de 1985 y que no se corresponden con Áreas de Planeamiento Incorporado, se asumen como concreción de su parámetros y condiciones generales de la edificación y relaciones con el entorno, excepción hecha de la edificabilidad, que como máximo será la correspondiente a la norma zonal u ordenanza aplicable del presente Plan General, actuando en este caso los volúmenes ordenados como sólidos capaces contenedores de dicha edificabilidad máxima.

Las condiciones de uso se regirán por las establecidas en la normativa aplicable del presente Plan General.

FICHAS

2. ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	Polígono Industrial Sierra Ascoy	A.P.E.1	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº:	C.1 y 2, D.1
SUPERFICIE TOTAL:			91.760 m²s
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:			0,65m²c/m²s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			59.670 m²c
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:			10 %

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	17.040		17.040 m²
ESPACIOS LIBRES			m²
EQUIPAMIENTOS			m²
INFRAESTRUCTURAS		17.780	17.780 m²
TOTALES	17.040	17.780	34.820 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Ordenar con usos industriales el borde de los terrenos colindantes con el Polígono Industrial, obteniendo el viario, y manteniendo suelo para infraestructuras.

PLANEAMIENTO:	Plan General	GESTIÓN:	U.A.-1
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			Concurrencia
INICIATIVA:	Pública	PLAZO DE EJECUCIÓN:	2º año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 5, grado 1. Industria en Polígono.
- La edificabilidad máxima se repartirá al 50% entre el nivel a y b de la norma zonal, con una horquilla del ±10%.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	Cerro de la Ermita	A.P.E.2	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº:	I.1
SUPERFICIE TOTAL:	30.760 m²s		
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	1,64m²c/m²s		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	50.510 m²c		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	10 %		

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	9.660		9.660 m²
ESPACIOS LIBRES		6.110	6.110 m²
EQUIPAMIENTOS	4.450		4.450 m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES	14.110	6.110	20.220 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Estructurar y rematar el área obteniendo suelo para las dotaciones públicas.
- El diseño final deberá tener en cuenta la ordenación del colindante ámbito APR-8 en caso de que éste se haya desarrollado antes.

PLANEAMIENTO:	Plan General	GESTIÓN:	U.A.-2
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación		
INICIATIVA:	Privada	PLAZO DE EJECUCIÓN:	1er año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grados 1 y 2. Edificación en manzana cerrada.
- El suelo existente de titularidad pública no generará aprovechamiento.
- Ámbito con convenio.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	La Horta / Camino de la Estación		A.P.E. 3
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº:	H. 1 y 2, I. 1 y 2
SUPERFICIE TOTAL:			56.590 m²s
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:			1,64m²c/m²s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			92.820 m²c
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:			10 %

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	17.490	4.020	21.510 m²
ESPACIOS LIBRES	25	7.205	7.230 m²
EQUIPAMIENTOS	2.350		2.350 m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES	19.865	11.225	31.090 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtención del espacio libre grafiado.
- Estructurar con usos residenciales que revitalicen la zona.

PLANEAMIENTO:	Plan General	GESTIÓN:	U.A.-3
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			Compensación
INICIATIVA:	Privada	PLAZO DE EJECUCIÓN:	4º año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 3 grados 1 y 2. Edificación en manzana cerrada.
- Norma zonal 4 grados 3. Vivienda unifamiliar urbana.
- En la medida de lo posible los instrumentos de gestión y ejecución adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturisticos incluidos en su ámbito.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	**La Estación**	**A.P.E.4**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:**I.2**

SUPERFICIE TOTAL:	**7.920 m²s**

APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**1,60m²c/m²s**

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**12.680 m²c**

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**10 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**1.450**	**245**	**1.695 m²**
ESPACIOS LIBRES		**1.820**	**1.820 m²**
EQUIPAMIENTOS			**m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**1.450**	**2.070**	**3.515 m²**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Rematar la trama urbana con usos residenciales.
- Obtención de la zona verde colindante con las vías del ferrocarril, para lograr dar continuidad con el APE-5.

PLANEAMIENTO:	**Plan General**	GESTIÓN:	**U.A.-4**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			**Compensación**
INICIATIVA:	**Privada**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**3º año**

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado 1. Edificación en manzana cerrada con patio de manzana.
- En la medida de lo posible los instrumentos de gestión y ejecución adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturisticos incluidos en su ámbito.
- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación".

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	**Vera Cruz / San Pascual**	**A.P.E.5**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:**I.2**

SUPERFICIE TOTAL:	**3.200 m²s**

APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**1,20m²c/m²s**

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**3.840 m²c**

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**10 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**350**		**350 m²**
ESPACIOS LIBRES		**1.590**	**1.590 m²**
EQUIPAMIENTOS			**m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**350**	**1.590**	**1.940 m²**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la ordenación en consonancia con los usos residenciales existentes.
- Obtención de la zona verde colindante con las vías del ferrocarril, para lograr continuidad con el APE-4.

PLANEAMIENTO:	**Plan General**	GESTIÓN:	**U.A. –5**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			**Compensación**
INICIATIVA:	**Privada**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**2º año**

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado 2. Edificación en manzana cerrada compacta.
- En la medida de lo posible los instrumentos de gestión y ejecución adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturisticos incluidos en su ámbito.
- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación”.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	**Vera Cruz / Camino de la Estación**	**A.P.E. 6**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:**I.2**

SUPERFICIE TOTAL:	**3.150 m²s**

APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**1,60m²c/m²s**

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**5.050 m²c**

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**10 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**1.590**		**1.590 m²**
ESPACIOS LIBRES			**m²**
EQUIPAMIENTOS			**m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**1.590**		**1.590 m²**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Rematar la trama urbana con usos residenciales completando fachada hacia la calle Vera Cruz, liberando espacio hacia los bloques colindantes situados al norte.

PLANEAMIENTO:	**Plan General**	GESTIÓN:	**U.A.-6**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			**Compensación**
INICIATIVA:	**Privada**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**6º año**

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado2. Edificación en manzana cerrada compacta.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	**Gran Vía / Camino de la Estación**	**A.P.E.7**
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:**I.1 y 2**
SUPERFICIE TOTAL:		**10.670 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:		**1,64m²c/m²s**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		**17.500 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:		**10 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**2.120**	**1.690**	**3.810 m²**
ESPACIOS LIBRES			**m²**
EQUIPAMIENTOS	**1.390**		**1.390 m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**3.510**	**1.690**	**5.200 m²**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtención del equipamiento grafiado.
- Estructurar con usos residenciales que revitalicen la zona.

PLANEAMIENTO:	**Plan General**	GESTIÓN:	**U.A.-7**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			**Compensación**
INICIATIVA:	**Privada**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**1er año**

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado2. Edificación en manzana cerrada compacta.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	**Gran Vía / La Horta**	**A.P.E.8**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:**I.2**

SUPERFICIE TOTAL:	**735 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**2,64m²c/m²s**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**1.940 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**10 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA		**380**	**380 m²**
ESPACIOS LIBRES			**m²**
EQUIPAMIENTOS			**m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES		**380**	**380 m²**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Sustitución de la edificación existente, retranqueando la nueva edificación para obtener sección constante en el viario.

PLANEAMIENTO:	**Plan General**	GESTIÓN:	**U.A.-8**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			**Cooperación**
INICIATIVA:	**Pública**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**1er año**

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado 2. Edificación en manzana cerrada compacta.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	San Juan Bosco	A.P.E.9

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº: I. 2

SUPERFICIE TOTAL:	41.310 m²s
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	1,60m²c/m²s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	66.095 m²c
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	10 %

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	14.140		14.140 m²
ESPACIOS LIBRES	2.650	2.090	4.740 m²
EQUIPAMIENTOS	5.250		5.250 m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES	22.040	2.090	24.130 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Estructurar el área norte del segundo ensanche.
- Obtención de la zona verde colindante con las vías del ferrocarril para lograr continuidad en el itinerario propuesto en las ordenaciones colindantes.
- Obtener de las demás dotaciones públicas.

PLANEAMIENTO:	Plan General	GESTIÓN:	U.A.-9
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			Compensación
INICIATIVA:	Privada	PLAZO DE EJECUCIÓN:	1ª año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado1. Edificación en manzana cerrada con patio.
- En la medida de lo posible los instrumentos de gestión y ejecución adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturisticos incluidos en su ámbito.
- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación".

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	Segundo Ensanche	A.P.E. 10	

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº:	I.2, J.2

SUPERFICIE TOTAL:	18.040 m²s

APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	1,42m²c/m²s

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	25.650 m²c

CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	10 %

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	4.640		4.640 m²
ESPACIOS LIBRES	1.340	1.420	2.760 m²
EQUIPAMIENTOS	3.960		3.960 m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES	9.940	1.420	11.360 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Rematar la ordenación de la zona.
- Obtención de las dotaciones propuestas.
- Dar continuidad a la zona verde colindante del APE-9 con las vías del ferrocarril, y completar el equipamiento.

PLANEAMIENTO:	Plan General	GESTIÓN:	U.A. –10
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			Compensación
INICIATIVA:	Privada	PLAZO DE EJECUCIÓN:	2º año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grados 1 y 2. Edificación en manzana cerrada.
- En la medida de lo posible los instrumentos de gestión y ejecución adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturisticos incluidos en su ámbito.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	Paraje del Cordovín		A.P.E.11
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº:	I.2, J.2 y 3, K.3
SUPERFICIE TOTAL:			99.000 m²s
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:			1,15m²c/m²s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			113.850 m²c
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:			10 %

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	44.500	150	44.650 m²
ESPACIOS LIBRES	9.650		9.650 m²
EQUIPAMIENTOS	6.350	3.905	10.255 m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES	60.500	4.055	64.555 m²

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtener suelo para ampliar la Estación de Autobuses y el Centro subcomarcal de Salud.
- Creación de zonas verdes frente al Colegio Juan Ramón Jiménez.
- Creación de centro comercial con aparcamientos en superficie de acceso libre.
- Consolidar el resto del ámbito con edificación residencial.

PLANEAMIENTO:	Plan General	GESTIÓN:	U.A.-11
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			Compensación
INICIATIVA:	Privada	PLAZO DE EJECUCIÓN:	1er año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grados 1 y 2. Edificación en manzana cerrada.
- Norma zonal 6, grado 2. Actividades terciarias, grandes superficies.
- Ámbito con convenio.
- La superficie comercial deberá cumplir la normativa del Plan General así como la Ley 7/1996 de Ordenación del Comercio Minorista.
- En la medida de lo posible los los instrumentos de gestión y ejecución adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturisticos incluidos en su ámbito.
- Podrán delimitarse si así se estimase, más de una Unidad de Actuación.
- La ordenación que finalmente se ejecute, deberá garantizar la localización y la sección del viario propuesto que atraviesa el sector en dirección norte-sur, según información gráfica del Plan.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	**Los Albares**	**A.P.E.12**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:**K.4**

SUPERFICIE TOTAL:	**13.500 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**1,00m²c/m²s**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**13.500 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**10 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**3.220**	**1.540**	**4.760 m²**
ESPACIOS LIBRES			**m²**
EQUIPAMIENTOS	**3.735**		**3.735 m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**6.955**	**1.540**	**8.495 m²**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Desarrollo de nuevos suelos para crecimiento residencial.
- Obtención de equipamiento.

PLANEAMIENTO:	**Plan General**	GESTIÓN:	**U.A.-12**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			**Concertación directa**
INICIATIVA:	**Privada**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**1er año**

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado 1. Edificación en manzana cerrada con patio.
- Ámbito con convenio.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	**Morericas**	**A.P.E.13**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:**K.1**

SUPERFICIE TOTAL:	**75 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**No Procede**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**No Procede**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**No Procede**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**40**		**40 m²**
ESPACIOS LIBRES			**m²**
EQUIPAMIENTOS	**35**		**35 m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**75**		**75 m²**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtener el suelo para completar el equipamiento del nuevo Centro de Salud.

PLANEAMIENTO:	**Plan General**	GESTIÓN:	**U.A.-13**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			**Expropiación**
INICIATIVA:	**Pública**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**1er año**

OBSERVACIONES

- El realojo correrá a cargo del Ayuntamiento, localizándose en los suelos que obtenga en otros ámbitos fruto de la cesión de aprovechamientos.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	**Paseo de Ronda / Garcilaso de la Vega**	**A.P.E.14**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:**K.2**

SUPERFICIE TOTAL:	**2.060 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**0,95m²c/m²s**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**1.960 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**5 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**220**	**1.190**	**1.410 m²**
ESPACIOS LIBRES			**m²**
EQUIPAMIENTOS			**m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**220**	**1.190**	**1.410 m²**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Rematar la edificación dando fachada a la Ronda.

PLANEAMIENTO:	**Plan General**	GESTIÓN:	**U.A.-14**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			**Concurrencia**
INICIATIVA:	**Pública**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**2º año**

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado 2. Edificación en manzana cerrada compacta.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	**Patronato de San José**	**A.P.E.15**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:**K.2**

SUPERFICIE TOTAL:	**8.100 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**2,58m²c/m²s**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**20.900 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**5 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**2.500**		**2.500 m²**
ESPACIOS LIBRES			**m²**
EQUIPAMIENTOS			**m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**2.500**		**2.500 m²**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Reconversión del equipamiento hacia usos residenciales.

PLANEAMIENTO:	**Plan General**	GESTIÓN:	**U.A.-15**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			**Concertación**
INICIATIVA:	**Privada**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**1er año**

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado 1. Edificación en manzana cerrada con patio.
- Ámbito con convenio.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	**Paseo de Ronda**	**A.P.E.16**
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:**K.1 Y K.2**
SUPERFICIE TOTAL:		**15.350 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:		**0,55m²c/m²s**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		**8.390 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:		**5 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**1.405**	**1.705**	**3.110 m²**
ESPACIOS LIBRES	**2.220**	**1.360**	**3.580 m²**
EQUIPAMIENTOS	**960**		**960 m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**4.585**	**3.065**	**7.650 m²**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Eliminar las medianeras mediante renovación de la edificación existente, construyendo fachada hacia el Paseo de Ronda.
- Regularizar la sección del Paseo de Ronda.-
- Obtención de espacios libres y ordenar los accesos al nuevo centro de salud c/Morenicas.

PLANEAMIENTO:	**Plan General**	GESTIÓN:	**U.A.-16**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			**Concurrencia**
INICIATIVA:	**Pública**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**2º año**

OBSERVACIONES

- Norma zonal 1. Casco Antiguo.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	**Avenida de Abarán**	**A.P.E.17**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº: **L.3**

SUPERFICIE TOTAL:	**61.690 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**1,50m²c/m²s**
EDIFICABILIIDAD MÁXIMA:	**92.535 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**10 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**12.130**	**15.350**	**27.480 m²**
ESPACIOS LIBRES		**8.730**	**8.730 m²**
EQUIPAMIENTOS	**4.050**		**4.050 m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**16.180**	**24.080**	**40.260 m²**

USO CARACTERÍSTICO:	**Residencial**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtener el suelo para el nuevo trazado de la Avenida de Abarán.
- Cesión de suelo para equipamiento en las cercanías al Hospital.
- Creación de zona ajardinada hacía el río.

PLANEAMIENTO:	**Plan General**	GESTIÓN:	**U.A.-17**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			**Compensación**
INICIATIVA:	**Privada**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**1er año**

OBSERVACIONES

- En caso de alteración de la ordenación prevista por el Plan General, podrán usarse todas o algunas de las normas zonales:
- Norma zonal 2. Edificación en manzana cerrada.
- Norma zonal 3. Edificación en bloques abiertos.
- Norma zonal 6. Actividades terciarias.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

DENOMINACIÓN:	c/ República Dominicana-c/ San Antonio	A.P.E.18

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº: K.2

SUPERFICIE TOTAL:	750 m²s
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	2,24m²c/m²s
EDIFICABILIIDAD MÁXIMA:	1.680 m²c
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	5 %

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	195		195 m²
ESPACIOS LIBRES			m²
EQUIPAMIENTOS			m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES	195		195 m²

USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtener el suelo para la regularización de la sección de la c/ República Dominicana.

PLANEAMIENTO:	Plan General	GESTIÓN:	U.A.-18
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			Compensación
INICIATIVA:	Privada	PLAZO DE EJECUCIÓN:	1er año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2. Edificación en manzana cerrada.

3. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	**Industrial – Poblado Ascoy**	**A.P.R.1**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:	**A.2**

SUPERFICIE TOTAL:	**78.330 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**0,75m²c/m²s**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**58.750 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**10 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**5.370**	**1.620**	**6.990 m²**
ESPACIOS LIBRES			**m²**
EQUIPAMIENTOS			**m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**5.370**	**1.620**	**6.96.990 m²**

USO CARACTERÍSTICO:	**Industrial**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Reordenación de la actividad industrial existente, mediante la obtención, al menos, del viario propuesto.
- Deberán ajardinar perimetralmente las parcelas industriales para minimizar su impacto hacia los usos colindantes.

PLANEAMIENTO:			**Plan Especial de Reforma Interior**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**1er año**

OBSERVACIONES

- Mientras no se tramite y apruebe el correspondiente Plan Especial, será de aplicación la Norma zonal 5, grado2, pudiéndose autorizar únicamente, de acuerdo con lo regulado en el artículo 71.3 del TRLSRM, los usos y obras provisionales contemplados en la citada Ley.
- El Plan Especial deberá reordenar el ámbito aplicando la Norma zonal 5, grado 1 en cualquiera de sus niveles a ó b.
- Los espacios de aparcamiento, carga y descarga, y maniobra de la actividad industrial deberán resolverse en el interior de las parcelas.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	**Paraje el Búho - I**	**A.P.R.2**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:	**F.0 y 1, G.1**

SUPERFICIE TOTAL:	**23.400 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**0,85m²c/m²s**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**19.890 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**10 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA		**4.670**	**4.670 m²**
ESPACIOS LIBRES			**(*) m²**
EQUIPAMIENTOS			**(*) m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES		**4.670**	**4.670 m²**

USO CARACTERÍSTICO:	**Industrial / Actividades terciarias**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Extender la ordenación con usos de actividades económicas (industrial y terciario).
- Ampliar la sección del viario existente.
- (*) Además de las cesiones indicadas de viario se deberán ceder las reservas de terrenos para equipamientos y espacios libres contempladas en el artículo 106 del Decreto Legislativo 1/2005.

PLANEAMIENTO:			**Plan Especial de Reforma Interior**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**1er año**

OBSERVACIONES

- Podrán usarse todas o algunas de las normas zonales:
- Norma zonal 5, grado 1. Industria en polígono.
- Norma zonal 6, grado 1. Actividades terciarias, empresariales.
- El ámbito podrá variar su límite oeste hacia la autovía, con el fin de regularizar dicho límite y ajustarlo al deslinde oficial.
- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos reglamentarios y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación".

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	**Paraje el Búho - II**	**A.P.R.3**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº: **F.0 y 1, G.1**

SUPERFICIE TOTAL:	**72.180 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**0,85m²c/m²s**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**61.350 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**10 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**10.760**	**7.655**	**18.415 m²**
ESPACIOS LIBRES			**(*) m²**
EQUIPAMIENTOS			**(*) m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**10.760**	**7.655**	**18.415 m²**

USO CARACTERÍSTICO:	**Industrial / Actividades terciarias**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Extender la ordenación con usos de actividades económicas (industrial y terciario).
- Ampliar la sección del viario existente.
- (*) Además de las cesiones indicadas de viario se deberán ceder las reservas de terrenos para equipamientos y espacios libres contempladas en el artículo 106 del Decreto Legislativo 1/2005.

PLANEAMIENTO:			**Plan Especial de Reforma Interior**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**1er año**

OBSERVACIONES

- Podrán usarse todas o algunas de las normas zonales:
- Norma zonal 5, grado 1. Industria en polígono.
- Norma zonal 6, grado 1. Actividades terciarias, empresariales.
- El ámbito podrá variar su límite oeste hacia la autovía, con el fin de regularizar dicho límite y ajustarlo al deslinde oficial.
- Ámbito con convenio, en parte de los terrenos.
- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos reglamentarios y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación".

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	Paraje el Búho - III	A.P.R.4

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº:	G.1

SUPERFICIE TOTAL:	76.390 m²s
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	No Procede
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	Según Ordenanza
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	No procede

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	23.860	3.135	26.995 m²
ESPACIOS LIBRES	1.760		1.760 m²
EQUIPAMIENTOS			m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES	25.620	3.135	28.755 m²

USO CARACTERÍSTICO:	Industrial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtener y urbanizar el viario propuesto.
- Reforzar y completar las infraestructuras de servicios urbanos que demanda la actividad industrial existente.

PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Infraestructuras		
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada	PLAZO DE EJECUCIÓN:	1er año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 5, grado 1. Industria en polígono.
- El ámbito podrá variar su límite oeste hacia la autovía, con el fin de regularizar dicho límite y ajustarlo al deslinde oficial.
- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos reglamentarios y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación".

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	La Fuensantilla		A.P.R.5
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº:	H.1, I-1
SUPERFICIE TOTAL:	31.000 m²s		
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	1,00m²c/m²s		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	31.000 m²c		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	5 %		

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	11.360	1.140	12.500 m²
ESPACIOS LIBRES	2.360	3.840	6.200 m²
EQUIPAMIENTOS	730		730 m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES	14.450	4.980	19.430 m²

USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtener un sistema viario que dote al barrio de una adecuada accesibilidad perimetral que permita su adecuado desarrollo.
- Obtención de equipamiento público en la zona norte del ámbito.
- Localización del sistema de espacios libres en la ladera del Cabezo de la Fuensantilla.
- Estructurar el barrio con usos residenciales en tipología colectiva y unifamiliar.

PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Reforma Interior		
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Pública	PLAZO DE EJECUCIÓN:	4º año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado 1. Edificación en manzana cerrada con patio.
- Norma zonal 4, grado 3. Edificación unifamiliar urbana.
- En la medida de lo posible los planeamientos de desarrollo adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturisticos incluidos en su ámbito.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	**Camino de la Fuente**	**A.P.R.6**
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº: **H.2, I.2**
SUPERFICIE TOTAL:		**88.060 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:		**0,75m²c/m²s**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:		**66.050 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:		**10 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**10.490**		**10.490 m²**
ESPACIOS LIBRES			**(*) m²**
EQUIPAMIENTOS			**(*) m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**10.490**		**10.490 m²**

USO CARACTERÍSTICO:	**Industrial / Actividades terciarias**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Reordenación de la actividad industrial existente, obteniendo y urbanizando, al menos, el viario de borde propuesto.
- (*) Además de las cesiones indicadas de viario, se deberán ceder las reservas de terrenos, para equipamientos y espacios libres, contemplados en el artículo 106 del Decreto Legislativo 1/2005.

PLANEAMIENTO:			**Plan Especial de Reforma Interior**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**4º año**

OBSERVACIONES

- Podrán usarse todas o algunas de las normas zonales:
Norma zonal 5, grado 1. Industria en polígono.
Norma zonal 6, grado 1. Actividades terciarias.
- Hasta que no se desarrolle el ámbito, la regulación del uso actual estará sujeta a la aplicación de la Norma zonal 5, grado 2.
- En la medida de lo posible los planeamientos de desarrollo adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturisticos incluidos en su ámbito.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	Cañada de la Horta.	A.P.R.7

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº:	I.1

SUPERFICIE TOTAL:	26.950 m²s
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	1,25m²c/m²s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	33.690 m²c
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	10 %

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	8.405	4.445	12.850 m²
ESPACIOS LIBRES		1.530	1.530 m²
EQUIPAMIENTOS	3.630		3.630 m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES	12.035	5.975	18.010 m²

USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de frente urbano entre el Barrio Jover y la subida a la Ermita.
- Obtención del equipamiento previsto en la zona central del ámbito.
- Ajardinamiento del talud del Mirador de la Ermita.

PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Reforma Interior		
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada	PLAZO DE EJECUCIÓN:	1er año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado 1. dificación en manzana cerrada con patio.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	Carretera de la Calasparra	A.P.R.8

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº: I.1, J.1

SUPERFICIE TOTAL:	18.250 m²s
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	0,85m²c/m²s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	15.510 m²c
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	5 %

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	1.780	2.020	4.800 m²
ESPACIOS LIBRES		9.720	9.720 m²
EQUIPAMIENTOS	900		900 m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES	2.680	11.740	15.420 m²

USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtención del parque a lo largo del antiguo cauce, en continuidad con el ámbitos colindantes APR-9.
- Ajardinamiento del talud del Mirador de la Ermita.
- Dar fachada con usos residenciales a la carretera de Calasparra.
- Los instrumentos urbanísticos que desarrollen el ámbito deberán someterse a informe de la confederación Hidrográfica, debiendo acomodarse sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, y a las que exija la protección del régimen de corrientes, así como a las que exijan las zonas de inundación peligrosa y las zonas de protección de las infraestructuras hidráulicas.

PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Reforma Interior		
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Pública	PLAZO DE EJECUCIÓN:	4º año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado 1. Edificación en manzana cerrada compacta.
- Los realojos deberán realizarse, en la medida de lo posible, dentro del ámbito de la actuación.
- En la medida de lo posible los planeamientos de desarrollo adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturisticos incluidos en su ámbito.
- Las modificaciones que se produzcan en la delimitación del ámbito como consecuencia de la delimitación de las zonas de inundación peligrosa redundarán proporcionalmente en las superficies de cesión, manteniéndose inalterable el aprovechamiento de referencia.
- El instrumento urbanístico que desarrolle el suelo planteará una ordenación detallada que localice la mínima densidad posible en el límite con el Plan Especial de las Riberas del Río Segura.

Boletín Oficial de la REGIÓN de MURCIA

Franqueo concertado número 29/5 | Número 254 | Viernes, 31 de octubre de 2008 | 2008

FASCÍCULO III

DE LA PÁGINA 33433 A LA 33496

BORM

Imprime: Organismo Autónomo Imprenta Regional
Depósito Legal: MU-395/1985
ISSN: 1989-1474

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	**Antiguo cauce-Cuesta del Río**	**A.P.R. 9**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:	**J.1, K.1**

SUPERFICIE TOTAL:	**34.750 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**0,85m²c/m²s**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**29.535 m²c**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**5 %**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA		**A determinar por el Plan Especial**	**m²**
ESPACIOS LIBRES		**22.315**	**22.315 m²**
EQUIPAMIENTOS			**m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES		**22.315**	**22.315 m²**

USO CARACTERÍSTICO:	**Residencial**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Obtención del parque a lo largo del antiguo cauce, en continuidad con el ámbito colindante APR-8.
- Dar fachada con usos residenciales hacia el río y hacia la carretera de Calasparra.
- Ajardinamiento del talud hacia el río hasta el Puente de los Nueve Ojos.
- Los instrumentos urbanísticos que desarrollen el ámbito deberán someterse a informe de la confederación Hidrográfica, debiendo acomodarse sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, y a las que exija la protección del régimen de corrientes, así como a las que exijan las zonas de inundación peligrosa y las zonas de protección de las infraestructuras hidráulicas.

PLANEAMIENTO:			**Plan Especial de Reforma Interior**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Pública**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**4º año**

OBSERVACIONES

- Norma zonal 2, grado 1. Edificación con patio de manzana y 2.2 Edificación en manzana compacta.
- Las edificaciones residenciales existentes acordes con la ordenación podrán mantenerse, debiéndose descontar por tanto su edificabilidad de la máxima permitida.
- Los realojos deberán realizarse, en la medida de lo posible, dentro del ámbito de la actuación.
- Las modificaciones que se produzcan en la delimitación del ámbito como consecuencia de la delimitación de las zonas de inundación peligrosa redundarán proporcionalmente en las superficies de cesión, manteniéndose inalterable el aprovechamiento de referencia.
- El instrumento urbanístico que desarrolle el suelo planteará una ordenación detallada que localice la mínima densidad posible en el límite con el Plan Especial de las Riberas del Río Segura.
- Las dotaciones públicas de sistema general de espacios libres deberán ser accesibles desde la red viaria pública según la ordenación que se proponga. Aquellos sistemas generales que no cumplan esta condición no computarán a los efectos del cálculo del estándar al que se refiere el artículo 98.b del Decreto Legislativo 1/2005.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	**Rambla de Realejo**	**A.P.R.10**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:	**J.2, K.2**

SUPERFICIE TOTAL:	**17.900 m²s**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**No Procede**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**No Procede**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**No Procede**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**13.000**		**13.000 m²**
ESPACIOS LIBRES		**4.900**	**4.900 m²**
EQUIPAMIENTOS			**m²**
INFRAESTRUCTURAS			**m²**
TOTALES	**13.000**	**4.900**	**17.900 m²**

USO CARACTERÍSTICO:	**Dotacional**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Cubrir la Rambla creando un itinerario peatonal que finalice en el Jardín del Realejo, que se amplía.

- Aumentar el ancho del puente del Camino de Murcia sobre la rambla hasta las alineaciones de las edificaciones colindantes.

PLANEAMIENTO:		**Plan Especial de Infraestructuras**	
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Pública**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**4º año**

OBSERVACIONES

- En la medida de lo posible los planeamientos de desarrollo adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturísticos incluidos en su ámbito.

- El instrumento urbanístico que desarrolle el suelo planteará una ordenación detallada que localice la mínima densidad posible en el límite con el Plan Especial de las Riberas del Río Segura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	Ronda Cierre - Sur		A.P.R.11
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº:	K.2 y 3, L. 2 y 3
SUPERFICIE TOTAL:	7.520 m²s		
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	No Procede		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	No Procede		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	No Procede		

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA		4.420	4.420 m²
ESPACIOS LIBRES		3.100	3.100 m²
EQUIPAMIENTOS			m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES		7.520	7.520 m²

USO CARACTERÍSTICO:	Dotacional

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Continuar el trazado del viario de ronda en su tramo sur hasta su intersección con la Avenida de Albarán, obteniendo el suelo accesorio para su sección, así como para los espacios libres colindantes.

PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Infraestructuras		
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Pública	PLAZO DE EJECUCIÓN:	4º año

OBSERVACIONES

- En la medida de lo posible los planeamientos de desarrollo adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturísticos incluidos en su ámbito.
- El instrumento urbanístico que desarrolle el suelo planteará una ordenación detallada que localice la mínima densidad posible en el límite con el Plan Especial de las Riberas del Río Segura.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	La Encomienda		A.P.R.12
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	4	HOJA Nº:	K.1
SUPERFICIE TOTAL:	1.650 m²s		
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	1,82m²c/m²s		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	3.000 m²c		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	No procede		

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA			m²
ESPACIOS LIBRES	360	175	535 m²
EQUIPAMIENTOS		115	115 m²
INFRAESTRUCTURAS			m²
TOTALES	360	290	650 m²

USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Poner en valor los restos de muralla mediante la edificación de los usos residenciales retranqueándose para crear una zona libre en el entorno de la muralla.

PLANEAMIENTO:	Plan Especial de Protección y Mejora		
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	Privada	PLAZO DE EJECUCIÓN:	1er año

OBSERVACIONES

- Norma zonal 1. Casco antiguo.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	**Plan Especial del Casco Antiguo**	**A.P.R.13**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**4**	HOJA Nº:**J.1, K.1 y 2**

SUPERFICIE TOTAL:	**(NORMA ZONAL 1) aproximadamente 22,6 Ha**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**no se determina**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**no se determina**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**no se determina**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**A establecer por el Plan Especial**		
ESPACIOS LIBRES	**A establecer por el Plan Especial**		
EQUIPAMIENTOS	**A establecer por el Plan Especial**		
INFRAESTRUCTURAS	**A establecer por el Plan Especial**		
TOTALES	**A establecer por el Plan Especial**		

USO CARACTERÍSTICO:	**Residencial**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Redactar un Plan Especial, que señale y programe las áreas de Intervención y Rehabilitación Preferente.
- Establecer una normativa más específica, en función de las particularidades de las diferentes zonas del Casco Antiguo.
- Rectificación de alineaciones, donde sea preciso.

PLANEAMIENTO:	**Plan Especial de Reforma Interior, Ordenación, Protección y Mejora**		
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Pública**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**4º año**

OBSERVACIONES

- La Norma zonal 1 contemplada en las Normas Urbanísticas del Plan General será de aplicación subsidiaria en tanto que el presente Plan Especial no esté redactado y aprobado.
- La superficie del ámbito podrá ajustarse con la propia redacción y tramitación del Plan Especial.

FICHA DE ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO

DENOMINACIÓN:	**Plan Especial de las Riberas del Río Segura**	**A.P.R.14**

LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**1**	HOJA Nº:	**4,5,8 y 9**

SUPERFICIE TOTAL:	**Aproximadamente 1.200 Ha**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA:	**no se determina**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	**no se determina**
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	**no se determina**

CESIONES DE DOTACIONES PÚBLICAS

	DOTACIONES LOCALES	DOTACIONES GENERALES	TOTAL DOTACIONES
RED VIARIA	**A establecer por el Plan Especial**		
ESPACIOS LIBRES	**A establecer por el Plan Especial**		
EQUIPAMIENTOS	**A establecer por el Plan Especial**		
INFRAESTRUCTURAS	**A establecer por el Plan Especial**		
TOTALES	**A establecer por el Plan Especial**		

USO CARACTERÍSTICO:	**A establecer por el Plan Especial**

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Ordenar y proteger las riberas del Río Segura en todo su trazado dentro del territorio municipal de Cieza.
- Establecer los usos permitidos.
- Establecer un Deslinde del Dominio Público Hidráulico.

PLANEAMIENTO:	**Plan Especial de Ordenación y Protección**		
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Pública**	PLAZO DE EJECUCIÓN:	**4º año**

OBSERVACIONES

- Los usos contemplados en el Plan General así como sus determinaciones son de aplicación en tanto que no esté redactado y aprobado el presente Plan Especial.
- La superficie se considera aproximada; el Plan Especial ajustará el ámbito y superficie de actuación de manera más precisa.
- En la medida de lo posible los planeamientos de desarrollo adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturisticos incluidos en su ámbito.

4. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Ascoy Norte**	**SUS-1**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**1**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**196.240 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**137.750 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial – Baja Densidad**
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**58.490 m²**
Viario (VG–S1.1 y VG-S1.2)	18.860	m²	
Equipamiento	---	m²	
Espacios libres (EG-S1)	39.630	m²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**--- m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**15.230 m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,26 m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**54.982 m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**25 viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**344 viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**2 alturas**

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los Sistemas Generales vinculados y adscritos: 0,40 m²/m²
- En virtud del artículo 101 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se destinará el 10% del aprovechamiento a vivienda de protección pública, que podrá coincidir con el 10% de cesión al Ayuntamiento.

OBSERVACIONES:

- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.

- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.

- La superficie de sistema general de espacios libres adscritos que proporcionalmente a lo señalado en esta ficha pudieran corresponderse con la acción de sistema general EG-1-SUS deberán formar parte del "Parque de Hábitats" que obligatoriamente en este área se proyecte para garantizar la conservación de los mismos.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Ascoy Sur**	**SUS-2**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**1**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**171.110 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**133.120 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial – Baja Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**37.990**	**m²**
Viario (VG-S2)	11.890	m²		
Equipamiento	---	m²		
Espacios libres (EG-S2.1 y EG-S2.2)	26.100	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**---**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**34.430**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,26**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**53.440**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**25**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**333**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**2 alturas**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los Sistemas Generales vinculados y adscritos: 0,40 m²/m²
- En virtud del artículo 101 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se destinará el 10% del aprovechamiento a vivienda de protección pública, que podrá coincidir con el 10% de cesión al Ayuntamiento.

OBSERVACIONES:

- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.

- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.

- La superficie de sistema general de espacios libres adscritos que proporcionalmente a lo señalado en esta ficha pudieran corresponderse con la acción de sistema general EG-1-SUS deberán formar parte del "Parque de Hábitats" que obligatoriamente en este área se proyecte para garantizar la conservación de los mismos.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Ascoy Oeste**	**SUS-3**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**1**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**318.930 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**185.540 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial – Baja Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**126.670**	**m²**
Viario (VG–S3)	52.260	**m²**		
Infraestructura (IG-S3)	18.400	**m²**		
Espacios libres (EG-S3.1 y EG-S3.2)	56.010	**m²**		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**6.720**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**---**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,27**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**84.297**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**30**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**557**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**2 alturas**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los Sistemas Generales vinculados y adscritos: 0,45 m²/m²
- En virtud del artículo 101 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se destinará el 10% del aprovechamiento a vivienda de protección pública, que podrá coincidir con el 10% de cesión al Ayuntamiento.

OBSERVACIONES:

- Ámbito con convenio suscrito.
- El equipamiento de Club de Tenis no se encuentra incluido en el Sector, a efectos de Planeamiento y Gestión. No obstante, se tendrá en cuenta en la ordenación futura del sector, debiendo ubicar los sistemas locales de equipamiento colindantes al mismo, o en su caso como ampliación si se estimase necesario.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.
- La superficie de sistema general de espacios libres correspondiente al EG-S3.1 deberá formar parte del "Parque de Hábitats" que obligatoriamente se proyecte en este área para garantizar la conservación de los mismos.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Ampliación Sur Industrial Ascoy**	**SUS-4**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**1**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**543.990 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**472.120 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Actividades económicas**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**57.850**	**m²**
Viario (VG–S4)	24.310	m²		
Equipamiento(QG-S4)	5.860	m²		
Espacios libres (EG-S4)	27.680	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**14.020**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**45.500**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,55**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**316.509**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**---**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**---**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Residencial**	
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**A establecer por el Plan Parcial**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los Sistemas Generales Vinculados y adscritos: 0,67 m²/m².

OBSERVACIONES:

- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.
- La superficie de sistema general de espacios libres adscritos que proporcionalmente a lo señalado en esta ficha pudieran corresponderse con la acción de sistema general EG-1-SUS deberán formar parte del "Parque de Hábitats" que obligatoriamente en este área se proyecte para garantizar la conservación de los mismos.
- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos reglamentarios y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación"

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Camino de la Fuente**	**SUS-5**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**2**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**94.925 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**80.735 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Actividades económicas**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**14.190**	**m²**
Viario	---	m²		
Equipamiento	---	m²		
Espacios libres (EG-S5)	14.190	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**---**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**---**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,55**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**52.209**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**---**	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**---**	
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Residencial**	
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**A establecer por el Plan Parcial**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los Sistemas Generales Vinculados y adscritos: 0,65 m²/m².

OBSERVACIONES:

- Los sistemas de espacios libres se localizarán preferentemente en los bordes de la actuación, como barrera a la carretera y al ferrocarril.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos reglamentarios y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación”.
- El plan parcial que desarrolle el sector deberá garantizar la localización y la sección del viario transversal en sentido este-oeste propuesto que conecta la glorieta de enlace con la autovía con el Camino de la Fuente, según información gráfica del Plan.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Carretera de Murcia**	**SUS-6**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**2**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**169.270 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**118.300 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Alta Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**35.610**	**m²**
Viario (VG–S6)	4.690	m²		
Equipamiento(QG-S6)	4.460	m²		
Espacios libres (EG-S6.1, EG-S6.2 y EG-S6.3)	26.460	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**15.360**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**---**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,76**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**116.972**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**70**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**828**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**5 alturas**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los SS.GG vinculados y adscritos: 0,99 m²/m²

- En virtud del artículo 101 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se destinará el 10% del aprovechamiento a vivienda de protección pública, que podrá coincidir con el 10% de cesión al Ayuntamiento.

OBSERVACIONES:

- Se tendrá en cuenta en la ordenación el equipamiento escolar existente (Colegio Pedro Rodríguez), debiendo ubicar los sistemas locales de equipamiento colindantes al mismo, o en su caso como ampliación si se estimase necesario.

- El cinturón verde EG-S6.2 podrá atravesarse puntualmente por un viario de conexión, debiéndose justificar su necesidad con la obligación de compensar en el sector la ocupación para que no se produzca disminución del estándar de zonas verdes.

- Los mecanismos de gestión que desarrollen el Plan Parcial, procederán al realojo de las viviendas existentes en tipología unifamiliar urbana en la medida de lo posible.

- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.

- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación".

- El plan parcial que desarrolle el sector deberá garantizar la localización y la sección del viario propuesto que atraviesa el sector en dirección norte-sur, según información gráfica del Plan.

-En la medida de lo posible los planeamientos de desarrollo y sus posteriores instrumentos de gestión y ejecución adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturísticos incluidos en su ámbito.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Cieza Este**	**SUS-7**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**2**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**196.530 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**149.630 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Alta Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**44.480**	**m²**
Viario (VG–S7)	2.560	m²		
Equipamiento	---	m²		
Espacios libres (EG-S7.1 y EG-S7.2)	41.920	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**2.420**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**---**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,76**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**147.524**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**70**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**1.047**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**5 alturas**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los Sistemas Generales vinculados y adscritos: 0,99 m²/m²
- En virtud del artículo 101 del Texto Refundido de Ley del Suelo de la Región de Murcia se destinará el 10% del aprovechamiento a vivienda de protección pública, que podrá coincidir con el 10% de cesión al Ayuntamiento.

OBSERVACIONES:

- El cinturón verde EG-S7.1 podrá ser atravesado puntualmente por algún viario de conexión, debiéndose justificar su necesidad con la obligación de compensar en el sector la ocupación para que no se produzca disminución del estándar de zonas verdes.

- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.

- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación".
- El plan parcial que desarrolle el sector deberá garantizar la localización y la sección del viario propuesto que atraviesa el sector en dirección norte-sur, según información gráfica del Plan.
-En la medida de lo posible los planeamientos de desarrollo y sus posteriores instrumentos de gestión y ejecución adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturísticos incluidos en su ámbito.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Cieza Sur**	**SUS-8**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**2**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**76.350 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**58.340 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Alta Densidad**
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**18.010 m²**
Viario	---	m²	
Equipamiento (QG-S8)	12.910	m²	
Espacios libres (EG-S8)	5.100	m²	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**--- m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**--- m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,76 m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**58.026 m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**70 viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**408 viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**5 alturas**

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los Sistemas Generales vinculados y adscritos: 0,99 m²/m²

- En virtud del artículo 101 del Texto Refundido de Ley del Suelo de la Región de Murcia se destinará el 10% del aprovechamiento a vivienda de protección pública, que podrá coincidir con el 10% de cesión al Ayuntamiento.

OBSERVACIONES:

- El instrumento de planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada, deberá garantizar la no afección a las ramblas existentes en el ámbito. Se establecerán en este sentido, bandas de protección suficientes entorno a las mismas al objeto de mantener sus funciones ambientales, localizando en la medida de lo posible los sistemas locales de zona verde en colindancia con las ramblas y cauces cuando estos existan, con una sección aproximada de 30 metros.

- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.

- El plan parcial que desarrolle el sector deberá garantizar la localización y la sección del viario propuesto que atraviesa el sector en dirección norte-sur, según información gráfica del Plan.

-En la medida de lo posible los planeamientos de desarrollo y sus posteriores instrumentos de gestión y ejecución adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturísticos incluidos en su ámbito.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Vereda de Morcillo**	**SUS-9**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**2**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**250.470 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**198.950 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Media Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**49.310**	**m²**
Viario (VG–S9)	22.030	m²		
Equipamiento(QG-S9)	6.850	m²		
Espacios libres (EG-S9)	20.430	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**2.210**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**820**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,52**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**129.522**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**50**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**995**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**5 alturas**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los Sistemas Generales vinculados y adscritos: 0,65 m²/m²
- En virtud del artículo 101 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se destinará el 10% del aprovechamiento a vivienda de protección pública, que podrá coincidir con el 10% de cesión al Ayuntamiento.

OBSERVACIONES:

- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.

- El plan parcial que desarrolle el sector deberá garantizar la localización y la sección del viario propuesto que atraviesa el sector en dirección este-oeste, según información gráfica del Plan.

-En la medida de lo posible los planeamientos de desarrollo y sus posteriores instrumentos de gestión y ejecución adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturísticos incluidos en su ámbito.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Cañada de la Horta**	**SUS-10**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**2**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**273.980 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**187.790 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Baja Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**83.540**	**m²**
Viario (VG–S10)	34.280	m²		
Equipamiento(QG-S10)	13.920	m²		
Espacios libres (EG-S10.1 y EG-S10.2)	35.340	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**2.650**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**---**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,27**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**73.259**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**25**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**469**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**3 alturas**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los Sistemas Generales vinculados y adscritos: 0,39 m²/m²
- En virtud del artículo 101 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia se destinará el 10% del aprovechamiento a vivienda de protección pública, que podrá coincidir con el 10% de cesión al Ayuntamiento.

OBSERVACIONES:

- El Plan Parcial que desarrolle el suelo planteará una ordenación detallada que localice la mínima densidad posible en el límite con el Plan Especial de las Riberas del Río Segura.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos reglamentarios y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación"
-En la medida de lo posible los planeamientos de desarrollo y sus posteriores instrumentos de gestión y ejecución adecuarán el diseño de los espacios libres y red viaria para el respeto y acondicionamiento de los itinerarios ecoturísticos incluidos en su ámbito.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Ferial**	**SUS-11**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**2**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**511.465 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**357.395 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Actividades Económicas**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**146.280**	**m²**
Viario (VG–S11)	19.010	m²		
Equipamiento(QG-S11.1 y QG-S11.2)	53.670	m²		
Espacios libres (EG-S11.1 y EG-S11.2)	73.600	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**7.790**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**---**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,51**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**256.874**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**---**	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**---**	
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Residencial**	
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**A establecer por el Plan Parcial**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los SS.GG Vinculados y adscritos: 0,72 m²/m².

OBSERVACIONES:

- Ámbito con convenio suscrito.

- El cinturón verde EG-S11.1 y EG-S11.2 podrá ser atravesado puntualmente por algún viario de conexión, debiéndose justificar su necesidad con la obligación de compensar en el sector la ocupación para que no se produzca disminución del estándar de zonas verdes.

- Se tendrá en cuenta en la ordenación el equipamiento existente (Cementerio), debiéndose mantener las entradas existentes, localizando nuevas vías de acceso en la ampliación prevista y ubicando usos compatibles en la colindancia con la dotación.

- La manzana comprendida entre el cementerio y el Sistema General de Equipamiento QG-S11.1 se considera indivisible a los efectos de permitir la implantación de industrias, comercios o usos terciarios que requieran una gran extensión de superficie para sus instalaciones, estacionamientos de vehículos o acopio de materiales.

- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.

- Las actuaciones previstas deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos reglamentarios y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación".

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Ampliación Norte Industrial Ascoy**	**SUS-12**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**1**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**335.660 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**283.310 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Actividades Económicas**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**52.350**	**m²**
Viario (VG–S12)	11.430	m²		
Equipamiento		m²		
Espacios libres (EG-S12)	40.920	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**---**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**7.250**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,55**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**188.601**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**---**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**---**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Residencial**	
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**A establecer por el Plan Parcial**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los Sistemas Generales vinculados y adscritos: 0,67 m²/m².

OBSERVACIONES:

- Ámbito con convenio suscrito.
- El cinturón verde EG-S12 podrá ser atravesado puntualmente por algún viario de conexión, debiéndose justificar su necesidad con la obligación de compensar en el sector la ocupación para que no se produzca disminución del estándar de zonas verdes.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.
- La superficie de sistema general de espacios libres adscritos que proporcionalmente a lo señalado en esta ficha pudieran corresponderse con la acción de sistema general EG-1-SUS deberán formar parte del "Parque de Hábitats" que obligatoriamente en este área se proyecte para garantizar la conservación de los mismos.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN:	**Norte Los Albares**	**SUS-13**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**2**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**197.560 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**144.610 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Actividades Económicas**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**25.720**	**m²**
Viario (VG–S13)	25.720	m²		
Equipamiento	---	m²		
Espacios libres	---	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**27.230**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**---**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,55**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**93.682**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**---**	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**---**	
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Residencial**	
USOS COMPATIBLES:			**A establecer por el Plan Parcial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**A establecer por el Plan Parcial**	

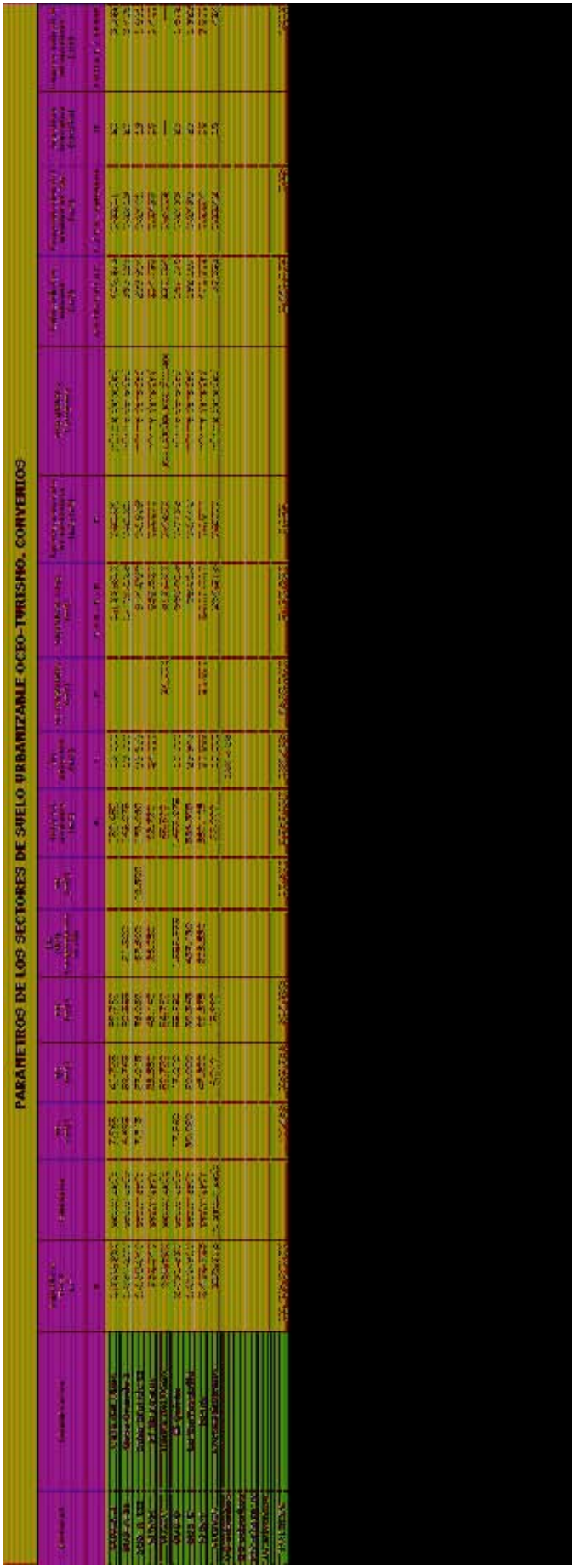
DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los Sistemas Generales Vinculados y adscritos: 0,65 m²/m².

OBSERVACIONES:

- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.

5. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. OCIO-TURISMO



PARÁMETROS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE OCIO-TURISMO. CONVENIOS

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO OCIO-TURISMO

DENOMINACIÓN:	**Casa del Olmo**	**SUS-A-I**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**1**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**1.938.960 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**1.799.510 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Mínima Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**139.450**	**m²**
Viario (VG-SUS-A-I)	7.965	m²		
Equipamiento (QG-SUS-A-I)	41.725	m²		
Espacios libres (EG-SUS-A-I)	89.760	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**---**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**15.000**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,2134**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**416.975**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**20**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**3.599**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**Hotelero y Comercial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**B+2**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los SG Vinculados y adscritos: 0,2317 m²/m².

OBSERVACIONES:

- El instrumento de planeamiento que con carácter previo desarrolle los sectores SUS-A-I, SUS-A-II y SUS-A-III deberá garantizar la gestión y obtención de los sistemas generales viarios vinculados a los mismos, con cargo proporcional a cada uno de ellos.
- El planeamiento parcial desarrollará en el interior del sector el sistema viario local grafiado de manera indicativa en los planos 2/3 como continuidad del SG de comunicaciones previsto como acceso. Las características técnicas de tal viario serán análogas a las previstas para el Sistema General.
- El instrumento urbanístico que desarrolle el ámbito deberá asegurar además la obtención y ejecución de la superficie asignada como sistema general viario adscrito (3-VG-SUS).
- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados e, f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.
- En el caso de que los instrumentos urbanísticos que desarrollen el sector prevean la existencia de un uso extensivo deportivo de campo de golf, deberán con carácter obligatorio establecer una reserva de suelo y edificabilidad para el establecimiento de usos hoteleros-turísticos, con arreglo a la Ley de Turismo de la Región de Murcia.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO OCIO-TURISMO

DENOMINACIÓN:	**Casa Grande I**	**SUS-A-II**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**1**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**1.850.200 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**1.704.125 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Mínima Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**146.075**	**m²**
Viario (VG-SUS-A-II)	4.495	m²		
Equipamiento (QG-SUS-A-II.1 y QG-SUS-A-II.2)	39.745	m²		
Espacios libres (EG-SUS-A-II.1, EG-SUS-A-II.2 y EG-SUS-A-II.3)	80.535	m²		
Espacios libres (EG CONSERVACIÓN IN SITU)	21.300	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**---**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**13.000**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,2121**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**395.185**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**20**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**3.408**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**Hotelero y Comercial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**B+2**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los SG Vinculados y adscritos: 0,2319 m²/m².

OBSERVACIONES:

- El instrumento de planeamiento que con carácter previo desarrolle los sectores SUS-A-I, SUS-A-II y SUS-A-III deberá garantizar la gestión y obtención de los sistemas generales viarios vinculados a los mismos, con cargo proporcional a cada uno de ellos.
- El planeamiento parcial desarrollará en el interior del sector el sistema viario local grafiado de manera indicativa en los planos 2/3 como continuidad del SG de comunicaciones previsto como acceso. Las características técnicas de tal viario serán análogas a las previstas para el Sistema General.
- El instrumento urbanístico que desarrolle el ámbito deberá asegurar además la obtención y ejecución de la superficie asignada como sistema general viario adscrito (3-VG-SUS).
- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados e, f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.

- En el caso de que los instrumentos urbanísticos que desarrollen el sector prevean la existencia de un uso extensivo deportivo de campo de golf, deberán con carácter obligatorio establecer una reserva de suelo y edificabilidad para el establecimiento de usos hoteleros-turísticos, con arreglo a la Ley de Turismo de la Región de Murcia.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO OCIO-TURISMO

DENOMINACIÓN:	**Casa Grande II**	**SUS-A-III**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**1**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**1.158.340 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**974.380 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Mínima Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**183.960**	**m²**
Viario (VG-SUS-A-III)	7.815	m²		
Equipamiento (QG-SUS-A-III.1 y QG-SUS-A-III.2)	27.015	m²		
Espacios libres (EG-SUS-A-III)	76.030	m²		
Espacios libres (EG-CONSERVACIÓN IN SITU)	62.600	m²		
Infraestructuras (IG-SUS-A-III)	10.500	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**---**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**35.655**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,1959**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**237.464**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**19**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**1.851**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**Hotelero y Comercial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**B+2**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los SG Vinculados y adscritos: 0,2401 m²/m².

OBSERVACIONES:

- El instrumento de planeamiento que con carácter previo desarrolle los sectores SUS-A-I, SUS-A-II y SUS-A-III deberá garantizar la gestión y obtención de los sistemas generales viarios vinculados a los mismos, con cargo proporcional a cada uno de ellos.

- El planeamiento parcial desarrollará en el interior del sector el sistema viario local grafiado de manera indicativa en los planos 2/3 como continuidad del SG de comunicaciones previsto como acceso. Las características técnicas de tal viario serán análogas a las previstas para el Sistema General.

- El instrumento urbanístico que desarrolle el ámbito deberá asegurar además la obtención y ejecución de la superficie asignada como sistema general viario adscrito (3-VG-SUS).

- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.

- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados e, f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.

- En el caso de que los instrumentos urbanísticos que desarrollen el sector prevean la existencia de un uso extensivo deportivo de campo de golf, deberán con carácter obligatorio establecer una reserva de suelo y edificabilidad para el establecimiento de usos hoteleros-turísticos, con arreglo a la Ley de Turismo de la Región de Murcia.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO OCIO-TURISMO

DENOMINACIÓN:	**Mingrano**	**SUS-B**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**3**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad II**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**952.340 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**859.620 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Mínima Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**92.720**	**m²**
Viario	---	m²		
Equipamiento (QG-SUS-B.1 y QG-SUS-B.2)	23.530	m²		
Espacios libres (EG-SUS-B)	43.140	m²		
Espacios libres (EG-CONSERVACIÓN IN SITU)	26.050	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**---**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**24.000**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,2200**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**214.795**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**---**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**1.410**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**Hotelero y Comercial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**B+2**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los SG Vinculados y adscritos: 0,2499 m²/m².

OBSERVACIONES:

- El planeamiento parcial desarrollará en el interior del sector el sistema viario local grafiado de manera indicativa en los planos 2/3 como continuidad del SG de comunicaciones previsto como acceso. Las características técnicas de tal viario serán análogas (a las previstas para el Sistema General.
- El instrumento urbanístico que desarrolle el ámbito deberá asegurar además la obtención y ejecución de la superficie asignada como sistema general viario adscrito (3-VG-SUS).
- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados e, f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.

- En el caso de que los instrumentos urbanísticos que desarrollen el sector prevean la existencia de un uso extensivo deportivo de campo de golf, deberán con carácter obligatorio establecer una reserva de suelo y edificabilidad para el establecimiento de usos hoteleros-turísticos, con arreglo a la Ley de Turismo de la Región de Murcia.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO OCIO-TURISMOL

DENOMINACIÓN:	**Venta del Olivo**	**SUS-C**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**2 y 3**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad II**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**668.630 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**579.130 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Actividades Económicas**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**65.500**	**m²**
Viario	---	m²		
Equipamiento (QG-SUS-C)	30.720	m²		
Espacios libres (EG-SUS-C)	34.780	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**24.000**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**---**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,4500**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**290.084**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**---**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**---**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Residencial**	
USOS COMPATIBLES:			**Hotelero y Comercial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**B+2**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los SG Vinculados y adscritos: 0,5009 m²/m².

OBSERVACIONES:

- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados e, f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.

- En el caso de que los instrumentos urbanísticos que desarrollen el sector prevean la existencia de un uso extensivo deportivo de campo de golf, deberán con carácter obligatorio establecer una reserva de suelo y edificabilidad para el establecimiento de usos hoteleros-turísticos, con arreglo a la Ley de Turismo de la Región de Murcia.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO OCIO-TURISMO

DENOMINACIÓN:	**El Quinto**	**SUS- D**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**5**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad II**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**2.091.590 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**668.615 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Mínima Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**1.422.975**	**m²**
Viario (VG-SUS-D)	17.260	m²		
Equipamiento (QG-SUS-D)	17.010	m²		
Espacios libres (EG-SUS-D)	35.830	m²		
Espacios libres (EG-CONSERVACIÓN IN SITU)	1.352.875	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**---**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**10.000**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,0795**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**167.076**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**25**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**1.672**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**Hotelero y Comercial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**B+2**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los SG Vinculados y adscritos: 0,2499 m²/m².

OBSERVACIONES:

- El instrumento urbanístico que desarrolle el ámbito deberá asegurar la obtención y ejecución de la superficie asignada como sistema general viario adscrito (3-VG-SUS).
- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados e, f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.

- En el caso de que los instrumentos urbanísticos que desarrollen el sector prevean la existencia de un uso extensivo deportivo de campo de golf, deberán con carácter obligatorio establecer una reserva de suelo y edificabilidad para el establecimiento de usos hoteleros-turísticos, con arreglo a la Ley de Turismo de la Región de Murcia.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO OCIO-TURISMO

DENOMINACIÓN:	**La Carrasquilla**	**SUS-E**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**4,5 y6**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad II**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**1.305.910 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**769.315 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Mínima Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**536.595**	**m²**
Viario (VG-SUS-E)	39.920	m²		
Equipamiento (QG-SUS-E)	20.000	m²		
Espacios libres (EG-SUS-E)	39.545	m²		
Espacios libres (EG-CONSERVACIÓN IN SITU)	437.130	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**---**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**25.945**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,1443**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**192.187**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**25**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**1.923**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**Hotelero y Comercial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**B+2**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los SG Vinculados y adscritos: 0,2498 m²/m².

OBSERVACIONES:

- El instrumento urbanístico que desarrolle el ámbito deberá asegurar la obtención y ejecución del sistema general viario de acceso (1-VG-SUS).
- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados e, f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.
- En el caso de que los instrumentos urbanísticos que desarrollen el sector prevean la existencia de un uso extensivo deportivo de campo de golf, deberán con carácter obligatorio establecer una reserva de suelo y edificabilidad para el establecimiento de usos hoteleros-turísticos, con arreglo a la Ley de Turismo de la Región de Murcia.

FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO OCIO-TURISMO

DENOMINACIÓN:	**Benis**	**SUS- F**	
LOCALIZACIÓN PLANO Nº:	**2 y 3**	HOJA Nº:	**6**

PREVISIONES DE PROGRAMA:	**Prioridad I**
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO:	**Privada**
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	**Plan Parcial**
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	**Compensación**
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	**2.482.925 m²**
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR:	**2.111.010 m²**

DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO:

USO GLOBAL Y CATEGORÍA:			**Residencial Mínima Densidad**	
SISTEMAS GENERALES A OBTENER, VINCULADOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**350.105**	**m²**
Viario		m²		
Equipamiento (EG-SUS-F.1, EG-SUS-F.2 y EG-SUS-F.3)	47.200	m²		
Espacios libres (QG-SUS-F.1, QG-SUS-F.2 y QG-SUS-F.3)	99.375	m²		
Espacios libres (EG-CONSERVACIÓN IN SITU)	203.530	m²		
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DE PLANEAMIENTO:			**21.810**	**m²**
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS AL SECTOR:			**50.885**	**m²**
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA :			**0,1877**	**m²/m²**
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:			**471.502**	**m²**
DENSIDAD DE INDICATIVA:			**18**	**viv/Ha**
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			**3.800**	**viv**
USO GLOBAL EXCLUYENTE:			**Industrial**	
USOS COMPATIBLES:			**Hotelero y Comercial**	
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE:			**B+2**	

DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN:

- Aprovechamiento resultante del Sector más los SG Vinculados y adscritos: 0,2234 m²/m².

OBSERVACIONES:

- El instrumento urbanístico que desarrolle el ámbito deberá asegurar la obtención y ejecución del sistema general viario de acceso (2-VG-SUS), garantizándose en todo caso la adecuación con los viales existentes.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.
- Los planeamientos de desarrollo se someterán también a informe de la Dirección General de Medio Natural, en orden a la aplicación de los apartados e, f y g de las condiciones de compatibilidad de la DIA.
- En el caso de que los instrumentos urbanísticos que desarrollen el sector prevean la existencia de un uso extensivo deportivo de campo de golf, deberán con carácter obligatorio establecer una reserva de suelo y edificabilidad para el establecimiento de usos hoteleros-turísticos, con arreglo a la Ley de Turismo de la Región de Murcia.

Todos los ámbitos, salvo el SUNS-G, han suscrito convenio para su desarrollo a los que se atenderán, además de a los parámetros generales aquí determinados.

Todos los ámbitos, deberán conjugar su programación temporal a los planes de abastecimiento aprobados por la Comisión Mixta de Vigilancia y Control de acuerdo con las estipulaciones del CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL ENTE PUBLICO DEL AGUA DE LA REGIÓN DE MURCIA Y EL AYUNTAMIENTO DE CIEZA, SOBRE EL SUMINISTRO EN ALTA DE AGUA POTABLE PARA ATENDER SU DEMANDA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL".Los planeamientos de desarrollo de estos sectores no podrán aprobarse sin la demostración fehaciente de la existencia de recursos hídricos suficientes para atender su demanda, para lo cuál deberán presentar una programación temporal completa de la actuación que abarque tanto la redacción de los documentos técnicos, como la previsión de las fases de desarrollo, en su caso, con indicación expresa del número de viviendas de cada fase. Sin perjuicio de lo anterior, deberá respetarse lo dispuesto por el Informe de Confederación Hidrográfica del Segura de fecha 15 de Junio de 2006.

Tras su desarrollo el mantenimiento de la urbanización y los servicios correrán a cargo de los particulares.

Los instrumentos urbanísticos que desarrollen estos ámbitos deberán someterse asimismo, a informe de la confederación Hidrográfica, debiendo acomodarse sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, y a las que exija la protección del régimen de corrientes, así como a las que exijan las zonas de inundación peligrosa y las zonas de protección de las infraestructuras hidráulicas. Se remite en este sentido a lo dispuesto en el apartado "F" del artículo 3.1.19 de la normativa urbanística sobre la propuesta de delimitación del dominio público hidráulico del tramo de cauce afectado, la documentación necesaria para poder informar sobre actuaciones urbanísticas que afectan a las zonas de influencia de los cauces públicos, las prohibiciones en las márgenes de los cauces y las actuaciones sobre los cauces privados.

En el desarrollo de los sectores urbanizables colindantes con espacios protegidos o lugares de Red Natura 2000 (LIC y ZEPA), así como con los Montes Públicos se establecerán bandas de amortiguación suficientes para evitar impactos indirectos sobre estas zonas.

Con el fin de concretar la anchura de estas bandas, los usos y medidas protectoras y/o correctoras necesarias, en su caso, para evitar efectos indirectos sobres los espacios protegidos, los lugares que integran la Red Natura 2000 y los Montes Públicos, los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo colindantes con suelo de protección específica, por valores ambiéntales, serán informados previamente por la Dirección General de Medio Natural, o bien, se establecerán en los trámites de Evaluación de Repercusiones, o en trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, o bien, en otros trámites ambientales que le sean de aplicación por la normativa vigente.

En relación con los lugares que formarán parte de la Red Natura 2000 se prestará especial atención al cumplimiento del artículo 6.3. de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

"Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4, las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública".

Se cartografiarán, con carácter previo a la ordenación de cada sector, los hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, etc existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá, entre otros, como fin asegurar la conectividad entre los espacios con protección específica por valores ambientales, a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, etc), para crear así una red de corredores ecológicos, que se añadirán al corredor ecológico n.º2 a su paso por el término municipal, definido según el documento de síntesis 2005-2007 relativo a la identificación y diagnóstico de la Red de Corredores Ecológicos de la Región de Murcia facilitado por la Dirección General de Medio Natura. La cartografía de estos elementos naturales así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General de Medio Natural

Según consta en la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) favorable de fecha 22 de diciembre de 2006: "Se deberán aplicar normas especiales de protección para las especies incluidas en los anexos del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flota Silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, así como para las incluidas en el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida, aprobado por el Decreto 50/2003, y respecto a la fauna Silvestre, también las recogidas en la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

Asimismo, en el desarrollo de sectores urbanizables con presencia de hábitats de interés comunitario, así como en Suelos No Urbanizables de Protección Agrícola serán de especial aplicación las mencionadas normas de protección.

Para los terrenos con valores naturales no incluidos en espacios protegidos o montes de utilidad pública (humedales, terrenos forestales, hábitats prioritarios, poblaciones reconocibles de especies protegidas, arboledas, lugares de interés geológico…) que excepcionalmente se encuentren en Suelo Urbano o Urbanizable se garantizará su conservación dentro de espacios libres o zonas verdes, propiciando además que puedan desempeñar la función de "corredor ecológico". Dentro de esta clasificación también se incluyen las ramblas, arroyos y ríos por su importante papel de conexión entre Espacios Naturales Protegidos y Montes Públicos", además del corredor ecológico n.º2 a su paso por el término municipal, definido según el documento de síntesis 2005-2007 relativo a la identificación y diagnóstico de la Red de Corredores Ecológicos de la Región de Murcia facilitado por la Dirección General de Medio Natural.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier actuación que pueda afectar a los humedales incluidos en el Inventario Regional deberá ser informada previamente por la Dirección General de Medio Natural.

Todos los sectores de suelo urbanizable de ocio-turismo deberán cumplir, en el caso del sistema general de espacios libres, ser como mínimo de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial. Por su parte, la superficie mínima de sistema general de equipamiento comunitario se obtendrá aplicando un módulo de 10 m² por cada 100m² de edificabilidad residencial. Estos estándares deberán satisfacerse en el interior de cada uno de los ámbitos.

La conexión de los sectores de suelo urbanizable con las carreteras estatales y regionales, deberá realizarse bajo los criterios técnicos establecidos en la "Orden FOM 16/12/1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios" (BOE n.º 21, de 24 de Enero de 1998), y sus posteriores modificaciones (Orden FOM/392/2006 y Orden FOM/1740/2006).

6. ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESPECIAL.

PARÁMETROS DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESPECIAL

Identificación	Paraje	Superficie Total (m²)	Uso global y categoría	Aprovechamiento de Referencia (m²/m²)	Uso incompatible
SUNS-E-1	Maripinar	106.710	Residencial de mínima densidad	Hasta 0,25 m²/m² inclusive	Industrial
SUNS-E-2	El Hacho	62.380	Residencial de mínima densidad	Hasta 0,25 m²/m² inclusive	Industrial
SUNS-E-3	El Ginete	32.040	Residencial de mínima densidad	Hasta 0,25 m²/m² inclusive	Industrial
SUNS-E-4	El Horno	85.520	Residencial de mínima densidad	Hasta 0,25 m²/m² inclusive	Industrial
TOTALES		286.650			

Las condiciones de desarrollo para todos los sectores se establecen en los artículos 3.2.18 a 3.2.22 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado Especial SUNS-E-1 el instrumento urbanístico que desarrolle el suelo planteará una ordenación detallada que localice la mínima densidad posible en el límite con el Plan Especial de las Riberas del Río Segura.

Todos Los planeamientos de desarrollo se someterán a informe de la Confederación Hidrográfica del Segura para la adecuación de la delimitación del Dominio Público Hidráulico.

7. ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

PARÁMETROS DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Identificación	Superficie Total (m2)	Uso global y categoría	Aprovechamiento de Referencia (m2/m2)	Sistemas Generales VG- viario QG- equipamiento	Sistemas Generales EG- espacios libres IG- infraestructuras	Uso incompatible
SUNS-1	312.790	Residencial de baja densidad	Más de 0,25 a 0,50 m²/m² inclusive	VG-1 QG-1 EG-1	48.930 24.260 21.680	Industrial
SUNS-2	342.870	Residencial mínima densidad	Hasta 0,25 m²/m² inclusive	VG-2 QG-2	27.990 34.670	Industrial
SUNS-3	685.620	Residencial mínima densidad	Hasta 0,25 m²/m² inclusive	VG-3 QG-3.1 QG-3.2 EG-3	9.470 17.290 29.465 9.190	Industrial
SUNS-4	453.860	Actividades económicas	Hasta 0,75 m²/m² inclusive	VG-4 QG-4 IG-4	720 39.025 43.990	Residencial
SUNS-5	916.110	Residencial mínima densidad	Hasta 0,25 m²/m² inclusive	VG-5.1 VG-5.2 VG-5.3 EG-5	14.080 36.680 15.030 47.290	Industrial
SUNS-6	554.560	Actividades económicas	Hasta 0,75 m²/m² inclusive	EG-6	37.250	Industrial
SUNS-7	433.300	Residencial mínima densidad	Hasta 0,25 m²/m² inclusive	VG-7 QG-7.1 QG-7.2 QG-7.3	26.460 8.830 40.950 11.240	Industrial
SUNS-8	261.990	Actividades económicas	Hasta 0,75 m²/m² inclusive	EG-8	71.595	Residencial
SUNS-9	740.370	Residencial de baja densidad	Más de 0,25 a 0,50 m²/m² inclusive	VG-9 QG-9	9.680 21.190	Industrial
SUNS-10	168.370	Residencial mínima densidad		EG-10	32.000	Residencial
TOTALES	**4.869.840**					

Los Planes Parciales que desarrollen estas áreas deberán ser en el momento de su sectorización quienes garanticen el cumplimiento del máximo de edificabilidad permitido según la categoría en la que el SUNS hubiera quedado incluido por el Plan General (art. 101.1.b) en virtud de la vinculación y adscripción de sistemas generales que se decida por el Ayuntamiento en el momento de su desarrollo para el cumplimiento de los estándares fijados.

Los Sistemas Generales indicados han de entenderse como mínimos, vinculados o adscritos a cada uno de los ámbitos delimitados, de manera que el instrumento de planeamiento que desarrolle dichos áreas contendrá, además de los mínimos fijados por el Planeamiento General la dotación de reserva suficiente para alcanzar los parámetros establecidos en el artículo 98.b) del TRLM01/05 (20m²/100m² de aprovechamiento residencial).

Las dotaciones de sistemas generales por tanto se establecerán en el correspondiente instrumento de planeamiento, que deberá contener, como mínimo, las ya asignadas por el Plan General. No obstante el Ayuntamiento podrá adscribir aquellos sistemas generales necesarios para la correcta integración del nuevo suelo en el modelo urbanístico del presente Plan General.

En este sentido, el sistema general de espacios libres deberá ser como mínimo de 20 m² por cada 100 m² de aprovechamiento residencial. Por su parte, la superficie mínima de sistema general de equipamiento comunitario se obtendrá aplicando un módulo de 10 m²/100m² edificabilidad residencial.

Para promover la transformación urbanística de los terrenos, se deberá recabar del Ayuntamiento, con carácter previo a la presentación del instrumento de desarrollo, cédula de urbanización, según lo regulado en el artículo 131 del TRLM01/05 del Suelo de la Región de Murcia, sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial. Dicha cédula tendrá una vigencia máxima de dos años, salvo que durante este periodo se produzca una modificación del planeamiento que pudiera afectar al contenido de la cédula.

Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en esta clase de suelo podrán referirse a una parte del suelo incluido en las áreas definidas en los planos, siempre que constituyan una unidad geográfica y urbanística integrada, a cuyo efecto se deberá delimitar el ámbito de actuación con los criterios señalados en el artículo 3.2.16 de las Normas Urbanísticas.

Las condiciones de desarrollo de estos ámbitos se establecen en los artículo 3.2.13 a 3.2.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los sistemas generales de espacios libres EG-3, EG-4, EG-5, EG-8 y EG-10, podrán atravesarse puntualmente por algún viario de conexión, debiéndose justificar su necesidad, con la obligación de compensar en el sector la ocupación para que no se produzca disminución del estándar de zonas verdes.

Los desarrollos urbanísticos deberán tener en cuenta los sistemas generales existentes en las ordenaciones propuestas, procurando compatibilizar usos existentes y futuros de manera que se asegure su correcto funcionamiento.

Los instrumentos urbanísticos que desarrollen estos ámbitos deberán someterse asimismo, a informe de la confederación Hidrográfica, debiendo acomodarse sus previsiones a las restricciones resultantes de la delimitación del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, y a las que exija la protección del régimen de corrientes, así como a las que exijan las zonas de inundación peligrosa y las zonas de protección de las infraestructuras hidráulicas. Se remite en este sentido a lo dispuesto en el apartado "F" del artículo 3.1.19 de la normativa urbanística sobre la propuesta de delimitación del dominio público hidráulico del tramo de cauce afectado, la documentación necesaria para poder informar sobre actuaciones urbanísticas que afectan a las zonas de influencia de los cauces públicos, las prohibiciones en las márgenes de los cauces y las actuaciones sobre los cauces privados.

Los desarrollos urbanísticos de los Suelos Urbanizables no sectorizados, tanto en el entorno de Cieza como en el entorno de Ascoy, deberán conjugar su programación temporal con los caudales que la Mancomunidad del Taibilla y el Ente Publico del Agua aseguren para el municipio.

Las actuaciones previstas en los ámbitos de Suelo Urbanizable no Sectorizado deberán cumplir las distancias mínimas a las que obliga la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario, y posteriores desarrollos reglamentarios y modificaciones en cuanto a la zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación.

La conexión de los sectores de suelo urbanizable con las carreteras estatales y regionales, deberá realizarse bajo los criterios técnicos establecidos en la "Orden FOM 16/12/1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios" (BOE n.º 21, de 24 de Enero de 1998), y sus posteriores modificaciones (Orden FOM/392/2006 y Orden FOM/1740/2006).

El plan parcial que desarrolle el sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-3, deberá garantizar la localización y la sección del viario transversal en sentido este-oeste propuesto que conecta la glorieta el Plan Parcial Los Prados y el camino, según información gráfica del Plan.

El instrumento urbanístico que establezca la ordenación detallada en las áreas de suelo urbanizable no sectorizado, SUNS-4 y SUNS-6 deberán prestar especial atención al respeto y acondicionamiento de los cauces de los Barrancos y Cauces según han quedado grafiados en los planos de ordenación.

En las áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-6 y SUNS-9, se admitirá la compatibilidad de uso residencial (residencial de baja densidad - más de 0,25 a 0,50 m²/m² inclusive) y de actividades económicas (hasta 0,75 m²/m² inclusive) respectivamente hasta un porcentaje inferior o igual al 49% de la edificabilidad máxima permitida. Sin perjuicio de lo anterior, el uso global de actividades económica deberá localizarse preferentemente dando fachada a la Carretera de Murcia (N-301), al objeto de presentar un frente de carácter terciario que coadyuve a la regularización de las actividades existentes.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-5 el instrumento urbanístico que desarrolle el suelo planteará una ordenación detallada que localice la mínima densidad posible en el límite con el Plan Especial de las Riberas del Río Segura. Así mismo se garantizará el respeto, acondicionamiento y adecuado tratamiento superficial de los itinerarios ecoturísticos y de la Vía Verde del Chicharra que transcurren por el sector

El instrumento urbanístico que desarrolle el Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-7, deberá con carácter obligatorio revisar el dimensionamiento, consolidación y mejora del cuentón que recoge las aguas de las cuencas denominadas 1 y 2, para evitar posibles desbordamientos ante riesgos de avenidas extraordinarias.

En el desarrollo de los sectores urbanizables colindantes con espacios protegidos o lugares de Red Natura 2000 (LIC y ZEPA), así como con los Montes Públicos se establecerán bandas de amortiguación suficientes para evitar impactos indirectos sobre estas zonas.

Con el fin de concretar la anchura de estas bandas, los usos y medidas protectoras y/o correctoras necesarias, en su caso, para evitar efectos indirectos sobres los espacios protegidos, los lugares que integran la Red Natura 2000 y los Montes Públicos, los Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo colindantes con suelo de protección específica, por valores ambiéntales, serán informados previamente por la Dirección General de Medio Natural, o bien, se establecerán en los trámites de Evaluación de Repercusiones, o en trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, o bien, en otros trámites ambientales que le sean de aplicación por la normativa vigente.

En relación con los lugares que formarán parte de la Red Natura 2000 se prestará especial atención al cumplimiento del artículo 6.3. de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

"Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4, las autoridades nacionales competentes sólo se declararán de acuerdo con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública".

Se cartografiarán, con carácter previo a la ordenación de cada sector, los hábitats de interés comunitario, vías

pecuarias, ramblas, arroyos, etc existentes y se elaborarán normas de conservación y/o restauración de estos elementos naturales a tener en cuenta en el desarrollo de los distintos tipos de suelo. La conservación y/o restauración de estos elementos, tendrá, entre otros, como fin asegurar la conectividad entre los espacios con protección específica por valores ambientales, a través de estos elementos (hábitats de interés comunitario, vías pecuarias, ramblas, arroyos, etc), para crear así una red de corredores ecológicos, que se añadirán al corredor ecológico n.º2 a su paso por el término municipal, según el documento de síntesis 2005-2007 relativo a la identificación y diagnóstico de la Red de Corredores Ecológicos de la Región de Murcia facilitado por la Dirección General de Medio Natural. La cartografía de estos elementos naturales así como las mencionadas normas de conservación deberán ser informadas previamente por la Dirección General de Medio Natural.

Según consta en la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) favorable de fecha 22 de diciembre de 2006: "Se deberán aplicar normas especiales de protección para las especies incluidas en los anexos del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, de medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flota Silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, así como para las incluidas en el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida, aprobado por el Decreto 50/2003, y respecto a la fauna Silvestre, también las recogidas en la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial.

Asimismo, en el desarrollo de áreas urbanizables con presencia de hábitats de interés comunitario, así como en Suelos No Urbanizables de Protección Agrícola serán de especial aplicación las mencionadas normas de protección.

Para los terrenos con valores naturales no incluidos en espacios protegidos o montes de utilidad pública (humedales, terrenos forestales, hábitats prioritarios, poblaciones reconocibles de especies protegidas, arboledas, lugares de interés geológico…) que excepcionalmente se encuentren en Suelo Urbano o Urbanizable se garantizará su conservación dentro de espacios libres o zonas verdes, propiciando además que puedan desempeñar la función de "corredor ecológico". Dentro de esta clasificación también se incluyen las ramblas, arroyos y ríos por su importante papel de conexión entre Espacios Naturales Protegidos y Montes Públicos", además del corredor ecológico n.º2 a su paso por el término municipal, grafiado según el documento de síntesis 2005-2007 relativo a la identificación y diagnóstico de la Red de Corredores Ecológicos de la Región de Murcia facilitado por la Dirección General de Medio Natura.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquier actuación que pueda afectar a los humedales incluidos en el Inventario Regional deberá ser informada previamente por la Dirección General de Medio Natural.

Murcia, 23 de octubre de 2008.—El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Antonio J. Navarro Corchón.